

estate

MAGASIN OM BYGGERI, EJENDOM OG INVESTERING

- udgives i samarbejde med Byggesocietetet

Nr. 02 | 2014 | 7. årgang

TEMA: RÅDGIVNING I EJENDOMSBRANCHEN

- Kapitalen er tilbage i markedet

Læs side 16

- Mangel på dygtige folk

Læs side 30

- Juridisk rådgivning:
Tid til at søge om FAIF

Læs side 20

Frontfigurer: Bak op om
Københavns nye ejendomsevent

Læs side 36

Stor Mipim-reportage:
Forår i Europa – se hvad
danskerne fik med hjem
fra Cannes

Læs side 40

Sådan gik første år i Danmark

Læs det eksklusive interview
med Patrizias nordiske direktør

Side 10

30 YEARS OF VALUE CREATION IN REAL ESTATE



With real estate assets under management of more than EUR 13 billion, the manager and partners majority owned PATRIZIA is a leading European listed real estate investment company. We cover the entire value chain from development and investment through asset- and portfolio management, adding value at each stage. What sets us apart is the entrepreneurial culture of our circa 700 dedicated employees throughout Europe who live and breathe our core values – the basis of our long term client relationship – since 1984.

www.patrizia.ag/em

ISIN DE000PAT1AG3



PATRIZIA

WERTE ENTSCHEIDEN



Mipim 2014
Cannes

Side **40**



Side

30

indhold

Artikler

- 4 Leder** | Nu skal Danmark profitere – grib chancen
- 10 Rådgivning i ejendomsbranchen** | Pengene brænder ikke i lommen
- 16 Rådgivning i ejendomsbranchen** | Finansiering er igen tilgængelig
- 20 Rådgivning i ejendomsbranchen** | Ejendomsbranchen får nyt juridisk værktøj
- 26 Rådgivning i ejendomsbranchen** | Rådgivere i ny flirt
- 30 Rådgivning i ejendomsbranchen** | Vi mangler kvalificerede ejendomsfolk i Danmark
- 36 Investering** | - Sammen skal vi sætte København og Malmø på verdenskortet
- 40 Reportage** | Mipim 2014
- 56 Nyt fra Byggesocietetet** | Foråret er på vej, men den danske vækst hænger fast i vintersjippet

Ordet er dit

- 64 Debat** | Tidsbegrænsede lejemål - forskellige aspekter
Af leben Christensen
Advokat, partner, Kromann Reumert
- 66 Debat** | Det hele til den halve pris, eller gensidig forventningsafstemning?
Af Flemming Ziersen, direktør Ghoo ApS

Overblik

Nyheder indland | 6,8, 34

Tal og tendenser | 68-77

Virksomheder og mennesker | 76, 78-84

Brancheguide | 64-76

Kalenderen | 83

Læs i Estate Magasin nr 3-2014 | 83



Side

26

Nu skal Danmark profitere – grib chancen



I 2013 kom internationale investorer for alvor til Danmark, og i denne udgave af Estate Magasin går vi tæt på en af dem, der har købt massivt op. Patrizia har etableret kontor og sat adskillige udenlandske investorers penge i danske ejendomme. Indtil videre primært i København, men næste skridt kunne sagtens være andre steder i Danmark.

En ting, der er vigtig at bide mærke i er, at adm. direktør Rikke Lykke ikke sidder fedt på flæsket, selvom Patrizia har fået fodfæste, men meget gerne byder endnu flere internationale investorer velkommen. For som hun siger, så vil markedets tiltrækningskraft stige i takt med likviditeten. Lige så vel som investorer gerne vil have noget at vælge mellem, når de skal købe, så vil de også gerne være sikre på at kunne sælge. Læs interviewet side 10 og få et eksklusivt overblik over de ejendomme, Patrizia allerede har købt.

København og Malmö har længe markedsført sig sammen på Mipim, som du også kan se i en stor og – i modsætning til tidligere år – generelt positiv reportage i denne udgave. Men nu bliver markedsføringssamarbejdet flyttet til København, hvor Estate Media er stolte af at være partnere på Copenhagen Malmö Annual Property Summit den 28.-29. april sammen med mange andre partnere – blandt andet Byggesocietetet og Ejendomsforeningen Danmark. Vi tror på, at jo flere danskere, der støtter op om arrangementet, jo mere rygtes det, at der bliver skabt et brugbart vindue mod verdenen, hvor internationale investorer og markedet i sig selv kan se, hvad "Copenhagen Region" kan byde på.

Vi håber, at vores læsere har lyst til at deltage. Hele programmet kan ses på www.cmps.dk og du kan læse mere om baggrunden på side 38.

Endelig sætter vi i denne udgave af Estate Magasin fokus på flere forskellige sider af rådgivning i ejendomsbranchen. Mens investorerne er indkøbere, så ses rådgiverne ofte som sælgere. Det er naturligvis også den vej pengestrømmen går, men i modsætning til den omrejsende manufaktursælger, så er rådgiverne i ejendomsbranchen spidskompetente og højt faglige rådgivere, der ofte er afgørende for at sikre det rigtige afkast. Læs meget mere om finansiering, rekruttering, juridisk rådgivning, konsolidering og meget andet i det store tema i denne udgave.

God læsning!

Kamilla Sevel
Chefredaktør
sevel@estatemedia.dk

ESTATE MAGASIN

udgives af Estate Media – din videns og mediepartner i ejendomsbranchen



Nikolaj Pfeiffer, Markedsdirektør, Partner
pfeiffer@estatemedia.dk

Jeg håber, du er tilfreds med Estate Magasin. Du kan læse om vores øvrige forretningsområder på estatemedia.dk

Annoncesalg
T: 49 25 39 69

Abonnement og kundeservice
estatemedia.dk/abonnement
M: service@estatemedia.dk
T: 49 25 39 69

Redaktion
Ansvarshavende chefredaktør
Kamilla Sevel
M: sevel@estatemedia.dk
T: 42 76 00 20

Layout
Estate Reklame
M: friis@estatemedia.dk

Forsiden
Rikke Lykke
Foto: Lizette Kabré

Oplaget er kontrolleret af Specialmediernes Oplagskontrol.
ISSN nr. 2245-6910

Medlem af

Tryk
United Press



ESTATE MEDIA
Videns- og mediehus for ejendomsbranchen

Absalons Kirke

Sønder Boulevard > København V

Tæt på kommende metro, Køddbyen og Københavns Hovedbanegård

- > 1.140 velholdte m²
- > Pris: kr. 9.700.000,- kontant

SAG 277553

peter.lassen@colliers.com

Blågårds Kirke

Blågårds Plads > København N

Midt i Nørrebro's livlige caféliv

- > 999 m² i alt – heraf 419 m² højloftet underetage med nyere industrikøkken
- > Pris: kr. 9.500.000,- kontant

SAG 275876

peter.lassen@colliers.com

Samuels Kirke

Thorsgade > København N

I rolige og grønne omgivelser

- > 1.183 m² i alt – heraf 445 m² højloftet underetage med industrikøkken
- > Pris: kr. 9.500.000,- kontant

SAG 275877

peter.lassen@colliers.com

Skuden er vendt: MT Højgaard gik fra underskud til overskud i 2013

MT Højgaard-koncernen har i 2013 vendt udviklingen og opnået et ordinært driftsresultat på 35 millioner kr., hvilket svarer til forventningerne ved årets begyndelse om et lille positivt resultat.

Det samlede driftsresultat blev på 165 millioner kr. Til sammenligning var resultatet minus 507 millioner kr. i 2012. Omsætningen blev 7,4 milliarder kr., hvilket er lidt højere

end forventet ved årets begyndelse.

I sidste kvartal af 2013 opnåede MT Højgaard-koncernen en kraftig indgang af nye ordrer på over 4 milliarder kr. til udførelse i 2014 og de kommende år. Årets samlede ordreindgang var på 8,8 milliarder kr. Ordrebeholdningen udgjorde 7,5 milliarder kr. ved årsskiftet mod 6 milliarder kr. på samme tidspunkt året før.



- Vi er snart igennem de gamle ulønsomme opgaver, og de nye ordrer har en tilfredsstillende lønsomhed. Det er grundlaget for vores forventninger om en positiv udvikling, siger adm. direktør Torben Biilmann, MT Højgaard.



- Med salget af Kigkurren, to andre store ejendomme for Koda og en del andre kontorejendomme i City inden for en kortere periode, har vi mærket en markant stigning i investorinteressen, siger adm. direktør Stig Lintrup, Lintrup & Norgart.

Privat investor sælger 12.260 kvm. ejendom på Islands Brygge til Thylander

Den store kontorejendom Kigkurren 6-8 på Islands Brygge, som huser mere end 40 lejere, er købt af TG Partners II – en dansk ejendomsfond i Thylander Gruppen.

Ejendommen er det sidste køb i fonden, som har i alt 8 ejendomme.

Ejendommen har siden 1980 været ejet af den private investor Richard Sandmand, som er bosat i London. Mæglerfirmaet Lintrup & Norgart og Richard Sandmand har haft et tæt samarbejde igennem 3,5 år, hvor ejendommen er blevet udviklet med over 20 nye lejere.

Blandt andre har verdens største stålproducent ArcelorMittal og Kombit, en dansk IT-virksomhed, som er 100 procent ejet af KL, valgt at leje sig ind i ejendommen.

Målsætningen med samarbejdet har været at gøre ejendommen klar til salg gennem en fokuseret udlejningsindsats, hvor det er lykkedes at få lejere ind i ejendommen.

- Jeg har været involveret i ejendommens udvikling siden 1972 og som ejer siden 1980. Jeg er nu 73 år gammel og vil gerne have mere fritid og har derfor valgt at sælge nu, siger Richard Sandmand.

Europæisk storentreprenør rykker ind i Danmark

Siden Pihls konkurs har bygherrerne efterspurgte det og entreprenørerne holdt skarpt øje: Indrykningen af nye europæiske storspillere i det danske byggemarked. Og nu har en af dem meldt sin ankomst. Hollandske Royal BAM Group med ca 28.000 medarbejdere etablerer dansk datterselskab i Søborg og vil satse på alt

andet end boligbyggeri, hvilket umiddelbart vil sige erhvervs- og anlægsbyggeri.

BAM lægger sig i Københavns entreprenør-hub Søborg, hvor også MT Højgaard og NCC har hovedsæde.

Som ny adm. direktør har Bam valgt Bo Svendsen, som er tidligere underdirektør i E. Pihl & Søn. Bo Svendsen vil også komme til at sidde i selskabets bestyrelse sammen med managing director Jan Kempkens og managing director Peter van Leeuwen fra gruppens hovedsæde.

Nye bæredygtige boligejendomme i København.

Enheder fra 5.000 til 15.000 m².
Ring og hør nærmere på telefon 39 29 56 56.



DE FORENEDE EJENDOMSSELSKABER

Vi udvikler og udlejer ejendomme til bolig og erhverv.

www.dfe.dk

Margrethelholm er en del af PKAs betydelige investeringer i boliger i Danmark. I alt har PKA investeret cirka 12 milliarder kr. i ejendomme i Danmark og ejer 6.500 lejligheder. I udlandet har PKA cirka to milliarder kr. investeret i ejendomme.

FOTO: SJÆLSØ.



PKA bygger 86 studieboliger på Holmen

Pensionskassen PKA har indgået en aftale med Sjælsø Management om at bygge 86 studieboliger til en samlet pris på 77 millioner kr. på Margrethelholm i København. Studieboligerne kommer oveni projektet Udsigten, som PKA og Topdanmark allerede har investeret i med 458 boliger på i alt 45.000 kvm.

- København tiltrækker i stadig stigende grad studerende. Derfor skal vi frem mod 2025 have bygget 10.000 nye studieboliger i København. Kommunen er allerede i gang med at sikre gode og billige almene ungdomsboliger. Men vi har også brug for, at private bygger studieboliger som PKA's, hvis vi skal sikre alle unge tag over

hovedet, siger teknik- og miljøborgmester Morten Kabell.

Studieboligerne indrettes i den tidligere konstabelskole, som ud- og indvendig omdannes til en moderne bygning primært med 2- og 3-rums boliger, som således adskiller sig fra et traditionelt kollegium, som ofte består af

1-værelses boliger. Hver bolig indrettes med eget bad og køkken, og der etableres fællesrum med fælleskøkken, ophold og vaskeri, samt depotrum og cykelparkering i kælderens. Boligerne vil stå klar primo 2015.

HOMANN

Kvalificeret rådgivning indenfor
alle områder af fast ejendom.

KONTAKTPERSON
Advokat Gregers R Lauridsen
cell: +45 4055 2418
mail: gl@homannlaw.dk



HOMANN
Amagertorv 11 · 1160 København K · Tlf. 3315 0102
Fax 3314 1933 · www.homannlaw.dk



FOTO: JEUDAN

- Resultatet for kurs- og værdireguleringer steg med mere end 20 procent og svarer til en forrentning på 11 procent af egenkapitalen. Udviklingen er tilfredsstillende for den dokumenterer styrken og holdbarheden i Jeudans mangeårige konsekvente strategi og kundeorienterede forretningsmodel, siger Niels Heering, formand for Jeudans bestyrelse om selskabets resultat for 2013. Her den seneste indkøbte ejendom på Søtorvet.

Jeudan investerer 287 millioner kr. i 3 københavnerejendomme

Jeudan har købt endnu to ejendomme i centrum af København til en samlet pris på 287 millioner kr.

De to ejendomme er beliggende henholdsvis Søtorvet 1-3/Vendersgade 28/Frederiksborggade 43 samt Sankt Annæ Plads 21, og er på i alt 1.000 kvm. Afkastet på dem er 5,2 procent, hvilket svarer til en kvm. pris på 29.700 kr.

Samlet steg Jeudans driftsresultat for 2013 med 5 procent, hvilket betød en driftsindtjening på 631 millioner kr.

Resultatet er opnået på grundlag af en omsætning på 1.129 milliarder kr. Jeudan har en udlejningsgrad på 93 procent. Heri indgår en række ejendomme, der er under ombygning.



Den skarpeste... Den hurtigste... Vil du udfordres, og med på en rejse? Medejer-ambitioner?

Vi søger kontakt med dig som er; Statsaut. Mægler, valuar, kandidat, HD, RICS eller lign. Det er et krav at du har 3-5 års erfaring. Vi kigger lige nu efter kandidater til stillinger som;

Salgs-/udlejningschef, vurderingschef, investeringschef, erhvervsmægler til investeringsejendomme samt 1-2 erhvervsmæglere til kontor-segmentet.

Vi vil gerne høre fra dig hvis du er i særklasse (top 5) hvad angår indsatsresultater og resultater. Du skal være parat til at tage fat, ikke hænge i en klokkestreng og være forandringsparat/villig. Chefer/ledere skal have minimum 3 års praktisk erfaring med ledelse/salgsledelse, og skal kunne se sig selv indgå i et professionelt team i foretaget. **Strategi- og VÆKSTplanen** er lagt, vil du være med?

Skriv ”en side” om dig som person, din fritid, din familie samt ikke at forglemme; om din erfaring, dine indsatser og opnåede resultater – målrettet et af de 5 jobs. Forlæng word-dokumentet med dit (standard) C.V. – alt i et dokument. Vi bruger ikke ”edb/robotter” til sortering = vi læser det du sender til os.

Når du sender på mail til PMC@PMOnline.dk så skriv i Emne/Vedr.-linjen **hvilket jobniveau** du søger info om. Skriv endvidere om vi må maile dig retur på den adresse du sender fra – både om det konkrete job, men også om du vil indgå i vores fremadrettede database over kandidater. Vi er godkendt af Datatilsynet.

People Management Consulting skal sikre dig det rette job – og klienterne den rette medarbejder, så vi vil være grundige når vi sammen skal se på din henvendelse - og de fremadrettede muligheder.

Branchen er lille, **men du kan stole på 100 % diskretion**. Ingen får kendskab til din kontakt med os, uden din forudgående accept.



Hvis du vil have yderligere oplysninger om stillingerne/annoncen, kan du kontakte:

Partner
Henrik Møllevang Zarp
Telefon 4018 4589

People Management Consulting beskæftiger sig med rekruttering og udvikling af mennesker samt udvikling af virksomheder. Vi arbejder ud fra en hovedtese om, at mennesket er den skabende, ledende og styrende kraft i enhver tænkelig virksomhed, hvorfor virksomheder kun kan eksistere og udvikle sig, hvis menneskene ”bag” virksomheden er de rigtige - og udvikler sig.

Højbjergvej 11 A, Trørød, 2950 Vedbæk. www.PMOnline.dk. Etableret 2005.



Pengene brænder ikke i lommen

78.000 kvm. og 6 millioner kr. i overskud på første år i Danmark er stærkt tilfredsstillende for tyske Patrizia. Estate Magasin går tæt på en af de internationale investorer, der har indtaget Danmark og for alvor fået fat i markedet

Ved indgangen til 2013 havde tyske Patrizia købt tre ejendomme i Danmark ud af Tysklands-kontoret og ansat en adm. direktør. Et år efter er der etableret kontor, udvidet til 12 medarbejdere, købt yderligere 11 ejendomme og afleveret et resultat på 6 millioner kr. På nordisk plan har Patrizia nu over 300.000 kvm. under administration.

- Virkelig tilfredsstillende at komme ud med overskud i et etableringsår, siger adm. direktør Rikke Lykke, der står i spidsen for den nordiske region, som indtil videre tæller Patrizia Nordics A/S i Danmark, Patrizia Sweden AB, og det nyetablerede finske selskab Patrizia Finland Oy. Norge forventes organisationsmæssigt at komme på Patrizias landkort indenfor de næste år.

Rikke Lykke kommer oprindeligt fra det, der i medierne i øjeblikket bliver kaldt "direktørfabrikken", fordi rigtig mange af dansk erhvervslivs absolutte frontfigurer på et eller andet tidspunkt har rundet

konsulentfirmaet McKinsey. Og således også 41-årige Rikke Lykke, der efter sin tid i McKinsey har fået solid erfaring med netop ejendomsbranchen fra blandt andet Proark Group, Landic Property Group og senest som managing partner i Atlas Management.

- Ejendommene har været der, men rekrutteringen af de rigtige mennesker til organisationen har taget mest tid i det første år. Det har været helt essentielt for mig at samle det rette team, hvor man bliver belønnet, hvis man er nysgerrig og

spørger ind til hinandens arbejde. Alle her på kontoret sidder overfor nogle, der laver noget andet end dem selv, så asset manageren ikke kan undgå at høre, hvilke opgaver controlleren sidder med og investment manageren får forståelse af property managerens arbejde. Det har krævet mennesker med lyst til at indgå i den tværfaglige tilgang til arbejdet. Jeg tror på, det er vejen til at investere i

de rigtige ejendomme og optimere dem efterfølgende, når alle forstår hvilke udfordringer, der kan opstå hele vejen igennem processen. Alle her i organisationen ved, hvad vi kigger på, og hvornår det kommer ind, siger Rikke Lykke.

I løbet af 2013 har Patrizia investeret for over 1 milliard kr. Blandt de mere markante ejendomme er en strøgejeendom i København med IC Company som lejere i stueetagen og en række store boligejendomme i blandt andet Nordsjælland. Ejendommene bliver købt ind til forskellige fonde i Patrizias regi, men der er ikke noget pres.

- Internationale investorer har typisk opsat et scenarie med exit for at sætte en realistisk business case sammen. Derfor er det noget af det værste, man kan forestille sig, hvis man ikke kan komme af med sine ejendomme igen. Og det fører igen til, at jo mere aktivitet et marked afspejler, desto mere attraktivt er det også, og derfor gavner transparens markedet, siger adm. direktør Rikke Lykke, Patrizia.



FOTO: LIZETTE KABRE



- Det er utroligt spændende at sidde med om bordet, når der skal tages beslutning om, hvilke fonde vi skal udvikle, hvilke investeringsstrategier, vi bør følge, og hvordan vi bedst matcher investorerne ønsker i de forskellige markeder, siger adm. direktør Rikke Lykke, Patrizia, der udover at have startet de nordiske kontorer op i 2013 også er blevet bedt om at indgå i en række af Patrizias executive komiteer sammen med topledelsen i Tyskland.

- Vi ligger ikke under for pres for, hvor meget der skal investeres i Danmark. Pengene brænder ikke i lommen. Set fra vores perspektiv er der rigeligt at investere i, fordi vi har forskellige strategier i forskellige fonde. Og hvis vi ser en god sag i Aarhus eller Odense, så investerer vi også gerne der – eller et helt andet sted i Danmark. Det er ejendommen, der er udslagsgivende og ikke lokationen, siger Rikke Lykke.

Men når det kommer til den anden ende af fødekæden, nemlig de investorer, der skal finansiere købene, så peger pilen alligevel i første omgang på København.

- Det er nemmere at "sælge" København til interesserede investorer. Når de så er blevet overbevist om, at Danmark og Norden som helhed er fornuftigt at investere i, er det muligt at gå videre til ejendomme i provinsen.

FOTO: LIZETTE KABRÉ



I 2013 strømmede stadig flere internationale investorer til Danmark, og dermed blev mulighederne for at investere via fonde i det danske marked også bredere.

- Vi har vores egne strategier i Patrizia, så vi føler os ikke truet af flere udbydere. Tværtimod. Jo flere jo bedre i det danske marked, for desto nemmere er det at få investorerne med. Med flere købere, er der formentlig også flere i markedet, der overvejer at sælge, og så bliver markedet

mere likvidt, siger Rikke Lykke.

Udover at investere rejser Rikke Lykke også penge til de danske fonde i udlandet.

- Danske investorer vil hellere investere direkte i Danmark, men udenlandske investorer som for eksempel finske pensionskasser kan godt være interesserede i Danmark. Her i landet finder vi det mere sandsynligt at kunne rejse penge blandt de institutionelle investorer til for eksempel vores fonde, der investerer i Tyskland.

Patrizia har været en af storindkøberne blandt rådgivere i det danske marked det seneste år. Men der er ingen fast strategi blandt valget af rådgivere inden for for eksempel jura, revision, mæglere og teknisk bistand.

- Det handler i høj grad om personlige relationer og fortrolighed i forhold til vores valg af rådgivere, og det er typisk noget, der opbygges over år. Men der er også krav til, at vi for eksempel vælger advokat-huse, hvor vi ved, at de in-house har alle specialer og kompetencer. Derfor vil man typisk ikke se et selskab som Patrizia vælge mindre advokatkontorer, selvom de er specialiseret i ejendomsbranchen. Vi skal have juridiske rådgiver som har et generelt overblik og indsigt i markedet, men som samtidig kan trække på spidskompetencer indenfor for eksempel skatte- og momsmæssige forhold.

Patrizia arbejder med flere forskellige advokat-huse som faste juridiske rådgivere, der bistår inden for forskellige områder.

- Vi udbyder ikke de enkelte opgaver, men vi holder selvfølgelig nøje øje med priserne.

Nogle af de danske indkøb er finansieret med 100 procent egenkapital, mens andre har en LTV på 40-60 procent, hvilket vil sige ren realkreditfinansiering.

- Det afhænger af den enkelte fonds strategi. Da vi købte ejendommen på Frederiksberggade, som vi overtog i august, betalte vi for eksempel kontant, siger Rikke Lykke.

Selvom Patrizia er børsnoteret i Tyskland, og derfor tilstræber en høj grad af gennemsigtighed, så er netop den ejendom et eksempel på, at det ikke er alt, der bliver offentliggjort.

- Vi drøfter tit mulige investeringer med sælgere, der ikke er interesseret i, at et køb kommer til offentlighedens kendskab. Det kan for eksempel være, hvis en bank har haft den på bøgerne. Vi vil principielt gerne bidrage til større transparens, men der er mange holdninger i det danske marked. Der er altid nogle, der er klar til at finde en fejl ved de dispositioner, man træffer. Også selvom fejlen måske i sidste ende ligger i, at de ikke selv har købt ejendommen. Det er rigtig ærgerligt, men i Danmark er det simpelthen nemmere at agere efter deisen om, at den der lever stille, lever bedst, siger Rikke Lykke og kommer samtidig med en opfordring:

- Mæglerne burde jo være de første til at sikre transparensen, og de kunne fint offentliggøre, hvad de har af transaktioner i anonymiseret form med en form for sikring af, at der ikke blev "dobbelts konfekt" i tallene. Men vi bør også gribe i egen barm. Jeg er principielt enig i, at der burde være større transparens i Danmark, for dermed ville vi kunne markere os meget bedre overfor de internationale investorer. For dem er en af de vigtigste faktorer i et marked, at de kan komme ud igen. Derfor er transparens i forhold til omsætning essentielt.

Patrizia har valgt at åbne eget kontor i Danmark af flere årsager.

FOTO: PATRIZIA



Patrizias ejendomme i Danmark

By	Adresse	Bolig/erhverv	I alt kvm.
Søborg	Gyngemose Parkvej 34-46, 2860 Søborg	Bolig	9.141
Søborg	Gyngemose Parkvej 6 ABC, 2860 Søborg	Bolig	4.102
København NV	Gråspurvevej 3-47, 2400 København NV	Bolig	12.121
København NV	Stærevej 28 A-E, 2400 København NV	Bolig	2.251
København C	Frederiksberggade 24, 1459 København C	Erhverv	6.062
København C	Købmagergade 11, 1150 København C	Erhverv	2.938
Frederiksberg	Sveasvej 8-10, 1917 Frederiksberg C	Bolig	2.305
Virum	Astilbehaven 131-162, 2830 Virum	Bolig	4.223
Charlottenlund	Kirkevej 9A-9S, 2920 Charlottenlund	Bolig	1.400
Hørsholm	Dianas Have 11-77, 2750 Hørsholm	Bolig	3.758
København S	Kongelundsvej 59A, 2300 København S	Bolig	9.965
København S	Rued Langgaards Vej 17 and 23	Bolig	7.918
Holbæk	Ludvig F.J. Moltke Vej 1-5, 4300 Holbæk	Bolig	5.471
København C	Overgaden Neden Vandet 5A-5B, 1414 København C	Bolig	3.922
Kgs. Lyngby	Lyngby Hovedgade 49B, 2800 Kongens Lyngby	Erhverv	2.257

Patrizia har i alt 77.834 kvm. i Danmark, i Norge har selskabet knap 5.000 kvm., i Finland 81.123 kvm., hvoraf knap 50.000 er på egne bøger, og i Sverige 151.860 kvm., hvoraf de godt 120.000 kvm. kommer fra administration af den børsnoterede fond European Retail. Patrizia investerer både i kontorer, boliger og butikker. Størrelse eller beliggenhed er ikke afgørende for de ejendomme, som Patrizia køber. Selskabet ser på demografi, infrastruktur og den enkelte business case. Derfor kan ejendommene principielt lige så vel ligge i Søborg som i Aalborg. Her er det Rued Langgardsvej i Ørestad (øverst) og Overgaden neden vandet på Christianshavn (nederst).

FOTO: PATRIZIA



- Asset management er udfordrende. Man kan ikke drive et aktivt engagement i et marked, man flyver ind og ud af. Så enten skal man have en solidt forankret partner, eller også skal man selv åbne kontor. De underliggende og udefinerbare kulturelle vibrationer, der kan adskille en god investering fra en dårlig bare få blokke fra hinanden, kan man ikke nødvendigvis fange, hvis man ikke er vant til at være i markedet. Før jeg blev ansat investerede Patrizia i en ejendom i København NV med udfordringer, der ikke umiddelbart kunne spottes fra Tyskland. Den arbejder vi derfor med at optimere nu, siger Rikke Lykke.

Selvom Rikke Lykke igen og igen understreger, at pengene ikke brænder i lommerne, og at der bliver købt ejendomme i London eller Hamburg, hvis den samlede sag er bedre, så er det naturligvis hendes ambition at vækste i Norden.

- Vores næste store udfordring er at købe en større portefølje i Norden. Men jeg vil heller ikke udelukke, at jeg køber et managementkontor eller et selskab i for eksempel Stockholm og overtager en portefølje ad den vej. Væksten i Norden kan både ske organisk som i Finland, hvor jeg forventer at have ansat 4-6 medarbejdere ved årets udgang, eller ved opkøb. Det vigtigste er ikke formen, men målet, siger Rikke Lykke. ■

Af Kamilla Sevel

FOTO: PATRIZIA



Blandt de ejendomme som Patrizia har købt i etableringsåret er IC Company's flagskibsbutik på Strøget i København.



Seriesalg og volumenudlejning

– af boliger og erhverv i nybyggerier og ombyggede ejendomme

Vores virksomheds størrelse og arbejdsfelter muliggør, at vi som noget helt specielt i branchen arbejder med både bolig, projekt og erhverv. Vi er specialister i projektudvikling og din tætte sparringspartner fra de indledende tanker i udviklingsfasen til salg og udlejning af nybyggeri. Hos os får du:

SPARRING – giver tryghed i processen

- Dialog med relevante interessenter og råd fra kompetente specialister giver overblik og tryghed i hele processen
- Behovsanalyse af markedet og købere
- Sparring om disponering og indretning af byggeriet
- Økonomiske analyser inkl. driftsbudget og værdiansættelse
- Begrundet anbefaling til valg af salgs- og udlejningsstrategi
- Vi er en erfaren projektudviklingspartner, der kan samarbejde med din egen organisations specialister og andre rådgivere

SYNLIGHED – giver effektivt salg og udlejning

- En detaljeret markedsføringsplan
- Trykt prospektmateriale af høj kvalitet
- Projektet online med oversigt over boliger/butikker/kontorer, info om byggeri, tilmelding til åbent hus mm.
- Projektet eksponeres i vores lokale boligbutikker og erhvervscentre

EN STÆRK SALGSMOTOR – giver fart i udlejnings-/salgsproces

- Et stærkt mægler-setup fra både vores projektafdeling, vores boligbutikker og erhvervscentre
- Vores projektafdelinger koordinerer salgs- og udlejningsindsatsen med boligbutikker og erhvervscentre
- Vores telefoner er åbne – for både dig og dine kunder – alle ugens dage fra kl. 7.00 – 21.00
- Hurtig reaktion og opfølgning, så underskrifterne kommer i hus, når interessen er der

OPFØLGNING – giver viden og dokumentation

- Et online-rapporteringssystem, så du døgnet rundt kan følge med i salg og udlejninger
- Planlægnings- og administrationsværktøjer, som giver dig overblik over alle relevante nøgletal

EJENDOMSADMINISTRATION

- Vi kan bistå med stiftelse af andelsbolig- eller ejerforening
- Vi tilbyder administration af udlejningsejendomme, andelsbolig- og ejerforeninger



Derfor skal du vælge os:

Via vores 14 erhvervscentre, 44 boligbutikker og 2 projektafdelinger er vi til stede over hele landet og kan servicere både lokale kunder og kunder med landsdækkende porteføljer.

Du får Danmarks stærkeste salgs- og udlejningskraft. Vores mæglere har højt kompetenceniveau og er specialister inden for hver deres område.

Vi har stor træfsikkerhed i prisfastsættelsen på baggrund af vores aktuelle markedskendskab.

Vores effektive køber- og lejerkartotek sikrer et hurtigt match.

Vi er tilgængelige – med åbne telefoner fra kl. 7.00 - 21.00 alle årets 365 dage.

Læs mere på poulerikbech.dk

Networks with optimum results

Take advantage of the real estate industry's most important business platform: EXPO REAL in Munich. Meet decision-makers at a single location and successfully promote your projects.

Register now and secure your space:

www.exporeal.net/application

Where all threads come together

17th International Trade Fair for Property and Investment
October 6–8, 2014 | Messe München | Germany
www.exporeal.net





Finansiering er igen tilgængelig

Konkurrencen stiger i takt med, at kunderne får flere muligheder

Finansieringsmarkedet er ved at blive normaliseret. Selvom der stadig er mange aktører i Danmark, der synes det er svært at få penge til nye ejendomskøb og projekter, så er der ingen tvivl på europæisk plan. Igen og igen blev det gentaget på nyligt afholdte Mipim, at pengene ikke længere er problemet. Og sådan lyder det da også fra nogle af de største i det danske marked, som godt kan mærke, at der igen er kommet konkurrence i markedet.

- Vi kan godt mærke, at konkurrencen er kommet tilbage. Det gælder både på pris og på vilkår, siger viceområdedirek-



- Adgangen til penge er blevet lettere. Og det betyder også, at konkurrencen mellem de finansielle institutter er blevet skærpet, siger viceområdechef Ib Dahl Carlsen, Nordea.

tør Ib Dahl Carlsen, der er ansvarlig for ejendomsudlån til københavnske kunder og projekter i Nordea.

Og selvom konkurrence altid kommer ubelejligt i den konkrete situation, så hilser Ib Dahl Carlsen den også velkommen, fordi den er tegn på, at markedet er ved at normalisere sig. Men udover pris og vilkår, så får Nordea nu også konkurrence på deres måde at betjene kunderne på.

- I Nordea har vi siden 2005 haft én kundeansvarlig som skal tage fat i realkredit, markets og bankdelen. Vi har da bemærket, at RD og Danske Bank arbejdede anderledes, og det oplevede vi gav os en konkurrencefordel, men netop den forventer jeg nu bliver reduceret, siger Ib Dahl Carlsen.

Storbanken Danske Bank har nemlig omorganiseret, så de store ejendomskunder også får "One point of Entry", men i vidtgående forstand.

- Vores ansvar og fokus bliver alene ejendomskunder, og vores kundeansvarlige kommer til at rådgive om både bank og realkreditprodukter på specialistniveau, så vi får ikke separate realkreditspecialister. Samtidig får vi ikke længere nogen områdeopdeling, fordi Storkunder Ejen-

domme bliver landsdækkende og kommer til at betjene de største ejendomskunder over hele Danmark. Desuden får vi identiske søster-enheder i Sverige, Norge og Finland, der koordinerer samarbejdet med de ejendomskunder, der opererer på tværs af grænserne i Norden, siger vicedirektør Bjarne Jørgensen, Danske Bank/RD.

Og selvom Danske Bank var mediemæssigt uheldig med sit privatkundeprogram, der fik hård kritik, selvom det overvejende bestod af det samme, som Nordea allerede havde indført, så bliver der formentlig langt bedre succes med den nuværende omorganisering.

- Store ejendomskunder er helt særlige. De har en stor balance, en betydelig rentebærende gæld, et ukompliceret cash flow og forholdsvis få ansatte. Det adskiller sig fra alle andre kunder, og derfor har de særlige behov. Frem til 2007 blev organisationen i Danske Bank og RD bygget op over et historisk perspektiv, hvor vi ikke helt har fået udnyttet, hvor store vi egentlig er, siger vicedirektør Bjarne Jørgensen, RD.

Derfor har RD og Danske Bank nu udskilt de 150 største kunder og givet alle en enkelt kontaktperson. Samtidig bliver der

indført en række vidtgående tiltag. - De senere år er der kommet tværnordiske ejendomsselskaber som for eksempel NREP, Patrizia og Aberdeen, og flere kommer hele tiden til. Dem skal vi kunne møde og håndtere på en måde, så det er tilfredsstillende for dem. Vi har samlet koncernens kompetencer og viden under en hat for de store kunder og skabt en ny afdeling, der får det fulde ansvar for de 150 største ejendomskunder med omdrejningspunkt i den tidligere RD-organisation, siger Bjarne Jørgensen, der er gået fra at have ansvar for 40 medarbejdere til 70 medarbejdere.

I Danske Bank-RDs model kommer afdelingen til foruden de største ejendomskunder at håndtere almene boligforeninger og landsdækkende administratorer fra kontorer i Aalborg, Aarhus, Odense og København.

I alt kommer den nye afdeling til at have en samlet forretningsvolumen med indlån, udlån og garantier i underkanten af 200 milliarder kr.

- Vi skal have langt større koncentreret kompetence samlet end før. Målet er at sikre hurtigere svar og mere forudsigelig finansiering ud fra objektive kriterier. Samtidig introducerer vi begrebet Real

Estate Navigator, der er et nyt strategisk værktøj, som skal sikre, at vi løbende er i dialog med vores store ejendomskunder og sikrer en fælles forståelse for de muligheder og risici, som den enkelte ejendomskunde har i sin portefølje. På den måde skal vi være på forkant med vores kunders forretning, og det vil gøre det muligt at behandle kreditanmodninger hurtigere og gøre vejen fra anmodning til lånetilbud kortere. Samtidig vil vi også gerne have, at kunderne ved, hvor de har os. Vi har normalt godt samarbejde med kunderne og god forståelse for vores beslutninger. Der, hvor det er gået galt i kølvandet på krisen, er i situationer, hvor vi ikke tidligt nok i processen har fået afstemt forventningerne, så vores kunder tror vi er med, og så er vi det ikke alligevel, når de er ved at nå målet, siger Bjarne Jørgensen.

Realkredit Danmark omorganiserer blandt andet fordi, de rigtig gerne vil låne ud. Det er et budskab, der går igen blandt de store finansielle institutioner, men som i hvert fald i Danmark

stadig mødes lidt af et overbærende smil.

- Vi vil rigtig gerne låne penge ud, hvad enten det er bridgfinansiering, byggelån eller garantier til ejendomskunder, men vi finansierer som udgangspunkt ikke grunde eller projektejendomme med mindre slutinvestor eller lejer er fundet. Man skal stadig selv komme med finansiering i halen, når man låner penge, og jeg tror faktisk også, at branchen er ved at have gennemgået den erkendelsesproces, at man ikke med 500 kr. eller for den sags skyld 500.000 kr. kan købe en ejendom til 10 millioner kr.

"Vi bliver ikke så specialiseret, at vi kommer til at matche de egentlige ejendomsbanker med medarbejdere specialiseret i segmenter som for eksempel hoteleksperter."

Bjarne Jørgensen

Nordeas kreditpolitik er også fortsat konservativ. Ib Dahl Carlsen kan dog tydeligt mærke, at der er kommet betydeligt mere aktivitet i markedet.

- Vi får væsentligt flere forespørgsler end før. Vi mærker, som det også i øvrigt afspejles i markedet en betydelig stigning i antallet af udenlandske kunder. For et halvt-1 år siden var der ingen



forespørgsler på byggelån. Det er der nu. Og ja, vi bevilger dem også i nogle tilfælde, siger Ib Dahl Carlsen.

Nordea kom aldrig for alvor med på opsvinget i ejendomsbranchen før krisen, fordi banken havde en konservativ tilgang til ejendomsmarkedet ovenpå krisen tilbage i 1992.

- Dengang markedet var rigtig hot, var vi nok lidt kedelige. Men vi mener, det er god kunderådgivning, at vi ikke svinger så meget med markedet i vores vurdering af udlån. Vi vil absolut gerne øge vores udlån, men vi ser stadig på både egenkapital og cash-flow. Det kommer vi ikke til at fravige, siger Ib Dahl Carlsen. ■

Af Kamilla Sevel

- Er kreditrammerne ændret? Nej, men vores appetit er blevet større, siger vicedirektør Bjarne Jørgensen, Realkredit Danmark, der har omstruktureret for at kunne møde ejendoms-kunderne på en mere overskuelig måde ved at tilbyde en samlet rådgivning fra én medarbejder om både realkredit og bankforretninger.



BRUUN & HJEJLE

We've built our reputation
on going the extra mile

We know all aspects of real estate, and we take pride in offering you the best service and most innovative solutions.

www.bruunhjejle.com/RealEstate



DET ER **VORES VÆRDIER**, DER SIKRER **DIN INDTJENING**



I DEAS FÅR DU DEN STØRSTE VÆRDI

Når vores kompetencer møder jeres virksomhed, er der grundlag for en langsigtet og værdifuld relation. Et godt samarbejde betyder alt, og vi er altid til rådighed for dig med den service og den viden, der kan sikre din indtjening. Læs mere på www.deas.dk





Ejendomsbranchen får nyt juridisk værktøj

Udbydere af ejendomsinvesteringer over 750 millioner kr. skal søge om tilladelse inden 22. juli for at kunne fortsætte uden at få bøder og fængsselsstraf. Både Finanstilsynet og juridiske rådgivere opfordrer til at komme i gang hurtigst muligt

- Der er nok en del, der stadigvæk famler lidt, siger advokat Flemming Horn Andersen, Kromann Reumert om ansøgningerne om at blive godkendt under FAIF-loven, der skal være med til at regulere, hvem der udbyder investeringer. FAIF står for Forvalter af Alternative Investerings Fonde.

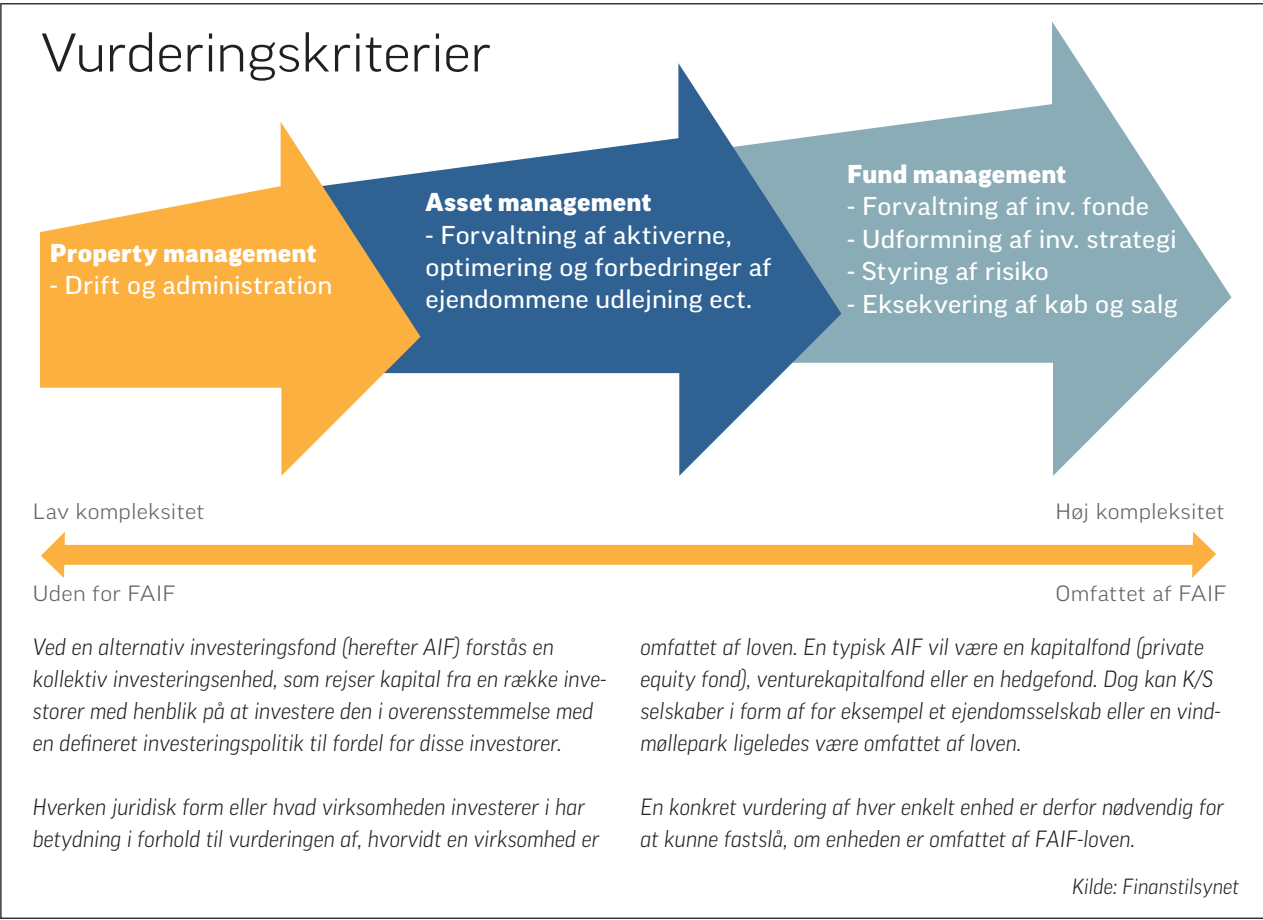
Han har sammen med kolleger gennem længere tid opfordret til, at man fik set nærmere på reglerne for FAIF, men det har taget tid.

- Vi har rådgivet meget aktivt om det som en del af klassisk juridisk rådgivning, fordi man som asset manager er nødt til at forholde sig til det. Men når det er sagt, så var der fra starten en del usikkerhed om, hvordan loven ville blive implementeret og hvor bredt, den ville ramme, og det har nok betydet, at nogle i branchen har set tiden an, inden de er gået i gang, siger Flemming Horn Andersen.

Noget af usikkerheden omkring imple-

menteringen har bestået i, hvem der blev omfattet af de nye regler. På et tidspunkt var det opfattelsen i branchen, at et stort antal ejendomsselskaber var omfattet, og dermed så det en overgang i efteråret ud til, at et børsnoteret ejendomsselskab som Jeudan ville være nødt til at søge om tilladelse.

- Reglerne var mere uklare i sensommeren/efteråret 2013 end de er i dag. Det er min opfattelse, at grænsen for hvem der er



EU og finanskrisen bag FAIF-direktiv

I 2011 blev det såkaldte FAIF-direktiv vedtaget. FAIF står for Forvalter af Alternative Investerings Fonde, og direktivet skal sikre, at der er ensartede regler for alle udbydere af kollektive investeringer i Europa.

FAIF-Direktivet er i dansk ret implementeret i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. (FAIF-loven). Loven har været gældende siden den 22. juli sidste år og frem til den 22. juli i år gælder der en overgangsperiode, hvor eksisterende virksomheder kan indrette sig på de nye regler og søge om tilladelse eller registrering hos Finanstilsynet.

KILDE: FINANSTILSYNET

der er funktionsadskillelse og forretningsgange til at identificere og håndtere eventuelle interessekonflikter, som man i forvejen skal som advokat og rådgiver, siger Henrik Puggaard.

Andre advokatfirmaer vælger at begrænse sig til advokatrollen.

- Som det ligger nu kommer vi ikke til at søge om at blive depositar. Vi har hjulpet klienter med at vurdere om de falder ind

under loven, men vi ser det sådan, at det er der vores rolle er, siger advokat og partner Søren Damgaard, Bruun & Hjejle.

Kromann Reumert positionerer sig på samme måde.

Implementering på EU-niveau

- Jeg tror Lett får lov til at løbe afsted alene med den del. Vi har i hvert fald ikke konkrete planer om at søge, siger

partner Flemming Horn Andersen, Kromann Reumert.

Finanstilsynet ved endnu ikke, hvor mange selskaber, der bliver godkendt inden fristen for at søge om tilladelse udløber den 22. juli. Men over 150 virksomheder forventes at blive omfattet af loven. Hvis man ikke har fået ansøgt inden 22. juli, så driver man ulovlig virksomhed, der kan straffes med bøde og fængsel i op til 4 måneder.

- FAIF-direktivet er implementeret i dansk ret på et niveau, der ligger meget tæt op af den implementering, som er foretaget i det øvrige Europa. Dermed er der også skabt en ensretning af reglerne i det europæiske marked, som kan forbedre konkurrenceevnen på tværs af grænserne. Hvis en virksomhed, der har fået tilladelse som forvalter af alternative investeringsfonde for eksempel vil operere i Tyskland, giver Finanstilsynet besked til de tyske myndigheder, så virksomheden kan begynde sine aktivi-



SØGER DU LEJERE?

Lokalebasen.dk finder lejere til dine erhvervslokaler

- ✓ **STOR SYNLIGHED I MARKEDET**
- over 70.000 brugere hver måned
- ✓ **STOR LEJERDATABASE**
- med mere end 7.000 aktive søgeagenter
- ✓ **UDLEJET ELLER GRATIS**
- ✓ **HURTIG OG NEM OPRETTELSE**
- ✓ **INGEN BINDINGER OG FORPLIGTIGELSER**
- ✓ **754 UDLEJNINGER I 2013**

Scan for gratis
download i App Store!



FAST EJENDOM OG ENTREPRISE

Værdiskabende løsninger med engagement og nærvær

KØBENHAVN

Flemming Horn Andersen: fha@kromannreumert.com

Niels Balslev: nb@kromannreumert.com

Thomas Albrechtsen: ta@kromannreumert.com

Søren Andreasen: san@kromannreumert.com

ÅRHUS

Holger Schöer: hsc@kromannreumert.com

Jacob Møller: jmo@kromannreumert.com

WWW.KROMANNREUMERT.COM/FASTEJENDOM

KROMANN
REUMERT

LOKALEBASEN.DK ER HELE DANMARKS PORTAL FOR ERHVERVSLEJEMÅL

Lokalebasen.dk er en yderst effektiv annonceplatform, når du skal finde nye lejere til dine erhvervslokaler. Vi repræsenterer i dag flere end 800 større og mindre udlejere, ejendomsselskaber og erhvervsmæglere, men vi har plads til mange flere.

Derfor vil vi gerne samarbejde med dig. Vores model er meget enkel. Med en annonce på Lokalebasen.dk markedsfører vi dine lejemål og sætter dig i direkte kontakt med de kundeemner, der har vist interesse for dine lokaler. Herefter tager du over og står for den videre fremvisning og forhandling.

Du kan vælge mellem vores annoncemodel, hvor du betaler pr. måned eller no cure - no pay modellen, hvor du kun betaler, hvis vi finder den rigtige lejer til dine lejemål.

Find ud af mere på www.lokalebasen.dk eller ring **70 200 814**.



Lokalebasen.dk
DANMARKS PORTAL FOR ERHVERVSLEJEMÅL

Lokalebasen.dk A/S · Strandvejen 171 · 2900 Hellerup · www.lokalebasen.dk · info@lokalebasen.dk · Tlf. 70 200 814

teter uden selv at skulle have kontakt til de tyske myndigheder. Derudover kan Finanstilsynets tilsyn med forvalterne betyde, at flere investorer føler sig trygge ved at foretage en investering i de enkelte virksomheder, påpeger vice-kontorchef Johanne Daugaard Risbjerg, Finanstilsynet.

Hun opfordrer også stærkt til, at man kommer ud af busken hurtigst muligt.

- Vi har stadigvæk tid til at svare på spørgsmål i øjeblikket, men vi er overbevist om, at vi får meget travlt frem til fristen, så derfor er det mit bedste råd, at man skynder sig at komme i gang og få afleveret ansøgningen, så vi i videst muligt omfang kan gå i dialog om de spørgsmål, der må være, siger Johanne Daugaard Risbjerg. ■

Af Kamilla Sevel

De skal søge om tilladelse

En FAIF skal søge om en tilladelse, såfremt aktiverne i de alternative investeringsfonde, virksomheden forvalter, sammenlagt overstiger en værdi svarende til

- § 100 mio. euro eller
- § 500 mio. euro, såfremt virksomheden udelukkende forvalter alternative investeringsfonde, der ikke har gearret sine investeringer, og ingen investorer i fonden har ret til at blive indløst i en periode på minimum 5 år efter datoen for den oprindelige investering i hver af fondene.
- En registreret forvalter har alene tilladelse til at markedsføre sig over for professionelle investorer i Danmark og i tredjelande. Dette betyder omvendt, at ønsker man at markedsføre en AIF overfor detailkunder skal man have tilladelse uanset tærskelværdierne.

Har man spørgsmål til FAIF-loven, kan man finde mere information om loven på Finanstilsynets hjemmeside www.ftnet.dk. Her ligger der også eksempler på hyppigt stillede spørgsmål om FAIF-loven og oplysninger om nogle af de ting, man skal være opmærksom på i forhold til loven.



Nyt boligprojekt – udbud af ejendomme i Kolding Midtby

Kolding Kommune udbyder nu de centralt beliggende ejendomme – Klostergården 8-10 og Klostergården 16 – til salg samlet. Kommunen ønsker, at der opføres et nyt projekt og forudsætter den eksisterende bygningsmasse nedrevet.

Det udbudte grundareal er på i alt ca. 4.925 m². Ejendommene er i nær forbindelse til gågadenettet.

Kommunen ønsker, at købstilbud på ejendommene ledsages af forslag til fremtidig anvendelse, herunder hvordan området påtænkes bebygget. Tilbudsgivers forslag skal indeholde et antal familieboliger. Boligdelen kan være almene boliger, private boliger eller en blanding af almene boliger og private boliger.

Ejendommene udbydes uden en på forhånd fastsat mindstepris. Ved valg af bedste tilbud vil der blive lagt vægt på både økonomi, projektid samt arkitektur.

Udbuddet sker i henhold til bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme. Tilbud om køb skal være kommunen i hænde senest den 11. juni 2014, kl. 12.00.

Tilbud skal være skriftlige og angive et fast beløb. Formular, der skal benyttes i forbindelse med tilbudsgivningen, er vedlagt salgsmaterialet. Af salgsmaterialet fremgår hvilke oplysninger, der skal indsendes sammen med tilbuddet.

Tilbud skal være gældende i 6 måneder, da Byrådet skal godkende en handel.

Kolding Kommune forbeholder sig ret til frit at vælge mellem indkomne tilbud eller helt at forkaste disse.

Salgsmateriale og yderligere oplysninger kan ses på www.kolding.dk/Klostergaarden eller fås ved henvendelse til By- og Udviklingsforvaltningen, Køb og Salg, Nytorv 11, 6000 Kolding, Lone Marie Kristensen (tlf.nr. 7979 1678) eller Ditte Pagh (tlf.nr. 7979 1677).

KOLDING
VI DESIGNER LIVET



Advokatfirma
med speciale i
fast ejendom

www.gangsted.dk

**Kommerciel tænkning i samspil med
juridisk ekspertise i et sprog, der er til at forstå.**



Rådgivere i ny flirt

Danmark har en lang og stærk række af store rådgivende ingeniører og arkitekter. For at få fremtidig andel i markedet skal der arbejdes stærkt fokuseret. Det får blandt andet ingeniører og arkitekter til at nærme sig hinanden



Vidtrækkende historisk beslutning



Danske ARK fortsætter som en selvstændig forening og vil indgå i branchefællesskabet DI Videnrådgiverne, hvor knap 700 virksomheder i forvejen er samlet.

Her og nu er det en administrativ og organisatorisk ændring, at Danske Ark melder sig ind i DI. Men på sigt kan det stille de danske rådgivere langt bedre, hvis de kan udvikle nye tættere fællesskaber, der både kan levere arkitektur i verdensklasse og projekteringsløsninger på højeste niveau.

- Jeg beder medlemmerne have forståelse for, at omstillingen er markant og naturligvis også påvirker de mennesker, den involverer, skriver direktør Christian Lerche til sine medlemmer efter vedtagelsen om at melde Danske Ark ind i DI.

Medlemsvirksomhederne i Danske ARK beskæftiger samlet set omkring 5.000 medarbejdere, herunder arkitekter, landskabsarkitekter, bygningskonstruktører samt teknisk og administrativ personale.

- Med samarbejdet kan DI styrke de mange arkitektvirksomheders forretning. Og med Danske ARK som medlem står vi endnu stærkere, når vi sammen skal synliggøre, hvor stor værdi rådgiverbranchen har for samfundet og for samarbejdspartnere, siger adm. direktør Karsten Dybvad, DI.

Det var historisk, da Danske Ark, arkitektvirksomhedernes arbejdsgiverorganisation, meldte sig ind i DI den 17. marts. Det har været en stor mundfuld at sluge for rigtig mange arkitekter, der i høj grad ser sig selv som selvstændige, individualiserede "designvirksomheder", nu rent faktisk at skulle identificere sig som en del af Dansk Industri.

- Målet med Danske ARKs tilslutning til DI er at styrke medlemmernes forretning og branchens rammebetingelser samt styrke og synliggøre hele arkitektbranchens værdi for samfund og samarbejdspartnere, påpegede formand Pia Wiberg, Danske Ark, for at overbevise medlemmerne om det fornuftige i indmeldelsen, der nu forventes at blive effektueret den 1. maj.

- Vores filosofi er fokuseret på at danne langsigtede relationer med vores kunder. Det fungerer fint internationalt, og nu arbejder vi på at genetablere den tilgang i det danske marked, siger CEO Dan Mackenzie, Steensen Varming.

Med Danske Ark som medlem er alle grene af rådgivning nu samlet i DI, og hos kollegaerne i FRI, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, hilser man Danske ARKs beslutning velkommen.

- For Danske ARK og FRI vil det betyde, at vores mange fælles dagsordner vil stå rigtig stærkt, og vi vil kunne udnytte hinandens kompetencer endnu bedre, siger adm. direktør Henrik Garver.

Udviklingen i retning af bredere og mere tværfaglige rådgivervirksomheder er allerede i gang om end i det små. Rambøll købte for eksempel sidste år blandt andet arkitektfirmaet Witraz. Henning Larsen har de seneste år haft PHD-ingeniører i organisationen, og rådgiverfirmaet AI Gruppen var nogle af de første til at samle ingeniører og arkitekter under samme tag for at rådgive bedst muligt.

Nu sker næste fase i udviklingen af rådgiverbranchen.

- Det er forståeligt, at arkitekter er bange for at få ødelagt deres kunstneriske og de-

kadente tilgang til projekterne. Men det er uundgåeligt, at rådgivere og ingeniører må konsolidere sig. Vi skal kunne tilføre kunden en samlet pakke, siger adm. direktør Lars Kragh, der selv er et levende eksempel på udviklingen.

Lars Kragh har mange års erfaring som topchef i ingeniørvirksomheder i henholdsvis det daværende Carl Bro og Leif Hansen. I dag står han i spidsen for KHR Arkitekter, der fra at være blandt Danmarks top 5 er kravlet ned ad listen i de seneste 10-15 år. Men det vil Lars Kragh nu lave om på.

- Hvis man ser på Danmarks største arkitektfirmaer, så har de netop forstået, at de også er del af en industri, og at det kræver markedsføring at bibeholde positionen. Qua min baggrund så tror jeg en af vejene til igen også at skaffe KHR den position er, at man som arkitektfirma ikke sidder bagerst i kupeen og prøver at tage sig bedst ud, indtil der er en, der ringer. Jeg vil som adm. direktør i KHR gerne være den, der vælger ingeniør på et projekt fremfor omvendt, siger Lars Kragh, der tror, der vil gå mindst 10-20 år, før de to discipliner for alvor er



Steensen Varming tilbage i Danmark

“- When the mothership sold itself, we felt a bit uneasy”.

Sådan siger CEO Dan Mackenzie om oplevelsen, da det danske ingeniørfirma Steensen Varming valgte at sælge sig selv til svenske Sycon, der siden blev en del af Carl Bo.

Dan Mackenzie er noget så sjældent som en udenlandsk ingeniør, der er ved at bygge en rådgivningsvirksomhed op i Danmark.

Men ikke uden lokal tilknytning. Steensen Varming var engang en af Danmarks førende rådgiver-

virksomheder og arbejdede blandt andet sammen med Utzon om Operahuset i Sydney. I 90'erne blev det danske selskab solgt, men i Australien fortsatte det kontor, der oprindeligt stod for opera-byggeriet, og Steensen Varming vendte i 2012 tilbage til Danmark.

- Efter at have renoveret opera- huset sammen med Utzon var vi også ingeniør på Utzon Centret i Aalborg. Tilstedeværelsen gav os en tro på, at vi havde en position i markedet. Derfor valgte vi at åbne kontor i 2012. I et globalt perspektiv gør vores danske rødder os unikke, fordi vi har en integreret tilgang til design med

os. Når vi så med det i bagagen tager de globale styrker til det danske marked, oplever jeg, at det giver os en klar berettigelse her, siger Dan Mackenzie.

Der er på nuværende tidspunkt 50 ansatte i Steensen Varming på verdensplan, heraf 6 med base i København, mens planen er at nå henholdsvis 100 og 20 inden for de næste 3-5 år.

- Vores organisationsmodel, hvor alle vores afdelinger er indrettet ens, så man altid føler sig hjemme og medarbejderne relativt uproblematisk kan skifte mellem opgaver på de forskellige lokati-

oner, muliggør, at vi kan trække på de kompetencer og ressourcer, der er nødvendige. Det gælder hvad enten vi får en stor opgave i Sydney, New York, Hong Kong, London eller København, siger Dan Mackenzie, der selv arbejder 1 måned i Danmark og 1 måned i Australien.

Steensen Varming deler i øvrigt kontor med det danske design-bureau Punktum Design, der blandt andet har tegnet Nørreport og Carlsberg Byens nye logoer og som ejes af Abelone & Søren Varming; sidstnævnte er barnebarn af den ene halvdel af de oprindelige stiftere af Steensen Varming.

Ny kurs skal sælge varen

En integreret global organisation i Ryesgade. En ingeniør i spidsen for en arkitektvirksomhed. Arkitekter og ingeniører under samme tag. Det er nogle af de synlige tegn på den omstilling, som rådgivere i Danmark er i fuld gang med. Arkitekter og ingeniører nærmer sig hinanden, men samtidig er det også – og nogle vil måske sige langt om længe – ved for alvor at forgrene sig helt ned i de mindre og mellemstore rådgivervirksomheder, at man skal være salgs- og kundefokuseret for at kunne yde fremtidens rådgivning. Den rene skarpe faglighed eller referencer er ikke længere kun nok.

konsolideret i samme virksomheder.

En af dem, der er i gang med at gøre det i praksis er ARI. Her har indehaver og stifter Martin Yde netop valgt at koncentrere sig om præcis den unikke forretningsmodel, mens selve rollen som adm. direktør er overdraget til Phyllis Hjelmdal Larsen med et mål om vækst.

- Vi kan mærke aktiviteten i markedet

stiger nu. Men også, at mange kunder efterspørger en model hos rådgiverne, hvor man kan tilbyde så store dele af pakken som muligt indenfor disciplinerne, arkitekt, ingeniør og budget/økonomistyringen, siger Martin Yde, der har både arkitekter og ingeniører ansat.

I takt med, at store offentlige opgaver kommer i markedet, ser han en stor fordel i at være et lille og bredt funderet firma.

- Vi vil ikke kunne løfte de store statslige opgaver, men det betyder, at der mangler kapacitet andre steder i markedet, og den kan vi byde ind på, siger Martin Yde, der blandt andet arbejder med indretning, design, energi, statik og konkrete projekteringsopgaver inden for især renovering og ombygning.

- Især når det gælder renoveringsopgaver og ikke mindst for andelsforeninger, som vi ofte arbejder for, er det vigtigt at være meget skarp på overholdelse af budgetter. Det giver en god fundering, at vi kan give et bud på hele pakken, og det betyder samtidig, at vi med relativt få tegninger

med mange informationer får et bedre overblik over opgaven. Men inden for nybyggeri, hvor modellen med begge fag i samme pakke virkelig har sin berettigelse er der også en grænse. Vi kan levere alt det, der er inde i kjolen så at sige, men vi har brug for samarbejdspartnere, der kan trække den "bløde" streg og det overordnede design.

Hos det i Danmark tilbagevendte rådgiverfirma, Steensen Varming, er det netop et tættere samarbejde med både kunder og arkitekter og en fleksibel global model, der gør, at CEO Dan Mackenzie forventer, at et udenlandsk ingeniørfirma har en rolle at spille i det danske marked.

- I forbindelse med operahuset arbejdede vi helt fra starten meget tæt sammen med Utzon for at forstå ham, og hans tanker. Det er en del af vores markedstilgang, at vi forsøger at komme til bunds i opgaverne. Der er mange, der kan se behovet for en ny tilgang til opgaverne i rådgiverbranchen, og det vil gavne os hen ad vejen, siger Dan Mackenzie.

Det er ikke bare kundernes behov, men også de fremtidige opgaver, der kræver, at man tænker bredere i sin tilgang.

- Der bliver mere fokus på dybere og grundigere renoveringer, som lever op til fremtidige energikrav. Løsninger, der både er intelligente, værdiskabende og elegante, bliver nøglen til fremtidens opgaver på det ingeniørfaglige område. Lige nu er der et stærkt konkurrencepræget marked i Danmark, hvor især nogle af de store rådgivere arbejder for ret lave tilmessatser. Vi ser et potentiale for at være kompetitive på andet end bare pris uden, at det går ud over kvaliteten af vores ydelser. Det skal vi netop være ved ikke bare at acceptere industrialiserede og repetitive løsninger, men tænke holistisk og inddrage flere kompetencer grundigt i forbindelse med opgaverne, siger Dan Mackenzie. ■

Af Kamilla Sevel



- Et af problemerne for mindre rådgivere er, at markedet er stærkt referenceafhængigt. Det betyder, at nye og dygtige selskaber med en alternativ tilgang til opgaverne har svært ved at komme ind og bevise det. Derfor har vi valgt at gå sammen med Drees & Sommer, som har en lang referenceliste fra Tyskland, men det siger jo egentlig ikke noget om vores samlede evner på konkrete projekter i Danmark, siger direktør og indehaver Martin Yde, ARI.

EJENDOMSADMINISTRATION

VI HAR NØGLEN TIL DEN RIGTIGE LØSNING



I DATEA leverer vi skræddersyede løsninger til ejere af alle typer investeringsejendomme samt andels- og ejerforeninger. Vi er kendt for at være professionelle, empatiske og værdiskabende, hvilket sikrer løsninger, der understøtter vores kunders forretning. **Læs mere på datea.dk**



Bred enighed:

Vi mangler kvalificerede ejendomsfolk i Danmark

Rekrutteringsgrundlaget er for tyndt i ejendomsbranchen. Kun en håndfuld danske erhvervsmæglerfirmaer med globale alliancer i ryggen kan håndtere de stigende krav om teoretisk og analytisk tilgang - ikke mindst i forhold til de mange udenlandske investorer



Det høje antal udenlandske investorer, som i disse år bevæger sig ind på det danske marked kombineret med generelt mere komplekse markedsmekanismer gør, at kravene til de danske erhvervsmæglere og andre rådgiveres faglighed og professionalisme stiger i et hurtigere tempo end branchen kan leve op til. Ofte er de udenlandske investorer repræsenteret ved folk med stærk akademisk baggrund, og de vil meget gerne stå over for folk, der taler deres eget sprog og kan levere store mængder data, der

- Vi skal kunne matche de krav, som de store internationale virksomheder stiller. Ofte har de en centraliseret ejendomsfunktion, som servicerer virksomheden globalt, siger COO Peter Lassen, Colliers.



afdækker alle aspekter af det danske marked. Det betyder, at kun de 5-10 største erhvervsmæglerhuse er interessante for de udenlandske investorer, lyder vurderingen fra aktører i branchen. De mindre selskaber har ikke kapacitet til at levere de rapporter, som de internationale investorer kræver.

Hver en sten vendes
- 'Plejer' eksisterer ikke for de udenlandske investorer, så de skal have dokumentation om alt og alle, de møder. De kender ikke de danske spilleregler, som eksempelvis det danske tinglysnings-system, strukturen i dansk realkredit eller at en gammel servitut om en lejekontrakt på ejendommen ikke behøver være særlig byrdefuld, når lejeren er flyttet.

FOTO: COLLIERS INTERNATIONAL



Derfor skal hver en sten vendes. Det tager tid, men det gør også, at de ofte tænker ud af boksen i forhold til den måde, vi gør tingene på, siger partner Nicholas Thurø, RED Property Advisers, som sammen med Sadolin & Albæk og Nybolig Erhverv København var blandt de største på transaktionssiden med udenlandske investorer i 2013.

Nicholas Thurø har selv valgt at supplere sin HD i finansiering med en RICS og et semester i Real Estate fra Harvard University.

Eller som COO Peter Lassen, Colliers, siger om de stigende krav fra udlandet:

- Vi er gået fra, at det var købmænd med næse for en god forretning, der kom, til, at det er akademikere, der er ansat til at udvælge investeringer og som skal kunne fremlægge dokumentation for hver en handling.

Presset for professionalisering og øget faglighed i branchen er så stort, at man i visse store mæglerhuse taler om en decideret mangel på kvalificerede ejendomsfolk. En måde at kunne dokumentere sit

Colliers International kan vælge at tilbyde sine medarbejdere international uddannelse på kædens eget Colliers University, der er en campus i Seattle i USA. Desuden undervises der på diverse digitale platforme.

faglige niveau og etik på er at tage en RICS-certificering, hvilket flere og flere i branchen da også vælger at gøre.

Royal Institution of Chartered Surveyors eller i daglig tale bare 'RICS' har eksisteret siden 1868 og repræsenterer medlemmer, som arbejder indenfor



ejendoms- og byggebranchen over hele verdenen. På verdensplan er der over 100.000 medlemmer. RICS Nordic, som i dag også tæller RICS Baltic, blev lanceret i 2010. Den nordiske afdeling tæller sammenlagt knap 400 medlemmer, heraf godt 100 i Danmark. Samlet har den nordiske afdeling en tilgang af medlemmer på 50-70 medlemmer om året.

I Dansk Ejendomsmæglerforening er man også meget opmærksom på de stigende krav om et teoretisk grundlag for arbejdet som erhvervsmægler. Det er baggrunden for foreningens forholdsvis nye diplomuddannelse i vurdering. Her gennemgår eleverne over et 2-årigt forløb en række fagmoduler som lejevurdering, investeringsteori, vurdering af investeringsejendomme m.m. Uddannelsen svarer til en bachelor-grad.

- Vi har cirka 20-30 kursister igennem forløbet om året. Jeg er overbevist om,

RICS i Danmark

RICS Denmark blev stiftet i 1995. Foreningen blev stiftet, fordi der herhjemme som i resten af Europa var behov for et kvalitativt løft i såvel den måde som byggeprojekter planlægges og styres på, som hvordan erhvervsejendom bliver vurderet. Certificeringen opnås ved at bestå en eksamen. Efterfølgende skal man løbende over for RICS dokumentere, at man fortsætter med at udvikle sine kompetencer for at bevare certificeringen.

RICS Denmarks bestyrelse:

- Økonomidirektør Morten Jensen, Axel Pitzner Fonden, Formand
- Direktør og partner Peter Winther, Sadolin & Albæk
- Afdelingsdirektør Jacob Bagge, Nykredit
- Senior Manager Jakob Hermann, PWC
- Partner Michael Nyboe, Momentum Research & Development

at når vi ser dem slå igennem ude i branchen, så vil man se dem gøre det godt, siger formand Torben Strøm, Danmarks Ejendomsmæglerforening.

Tyndt rekrutteringsgrundlag

Diplomuddannelsen har dog endnu ikke dækket behovet for medarbejdere med de rette kompetencer.

- Vi mangler kvalificerede medarbejdere i ejendomsbranchen. Rekrutteringsgrundlaget er for tyndt, siger direktør og partner Lau Melchiorson, Sadolin & Albæk Corporate Solutions, som er et multidisciplinært forretningsområde i stærk vækst internationalt.

Sadolin & Albæk er på globalt plan associeret med JLL, tidligere Jones Lang Lasalle. Lau Melchiorson har selv en akademisk baggrund som cand.polit og var en af de første i Danmark til at få RICS-certificeringen.

I Colliers mangler man aktuelt at ansætte 5-6 erhvervsmægler.

- Jeg synes, det er svært at finde kvalificerede medarbejdere. Den tid, hvor man kunne ansætte en dygtig sælger, der

enten havde solgt kopimaskiner eller mobiltelefoner er forbi. Enten må man selv lære dem op fra bunden – eller man bliver nødt til at rekruttere dem fra kollegerne, siger Peter Lassen, Colliers.

Selv om yngre medarbejdere i ejendomsbranchen stadig oftere kommer ind i branchen med en akademisk baggrund i bagagen, er det alligevel nødvendigt at bruge mange ressourcer på at optræne dem i 'branchen' på jobbet.

Det er fremgangsmåden i for eksempel RED, Sadolin & Albæk og Colliers. Colliers har selv udviklet sit eget talent program, hvor man håndplukker studerende og kører dem gennem et internt kursusforløb, hvor de bedste får lov til at fortsætte i virksomheden. Colliers har desuden en international overbygning på sit interne kursusforløb, Colliers University, hvor medarbejderne gennemgår kursusforløb i Colliers globale organisation.

- Ved nyansættelse lægger vi meget vægt på folks uddannelsesmæssige baggrund i dag. Samtidig vil vi gerne selv lære folk op til de holdninger og den faglighed, som vi i Colliers repræsenterer, siger Peter Lassen.

- Verden har udviklet sig, og der er kommet et behov for at afdække risici, som ikke var der tidligere. Da skete køb mere con amore, siger direktør Lau Melchiorson, Sadolin & Albæk.

FOTO: RED PROPERTY ADVISERS.



Også i RED bruger man mange interne ressourcer på at lære studerende op.

- Den sværeste disciplin er vurdering. Her skal man have kendskab til det hele – leje, transaktion, gældende regelsæt, lov og praksis. Det arbejde kræver reelt, at man har praktisk erfaring fra både udlejnings- og transaktionsmarkedet udover en akademisk uddannelse, der giver den nødvendige juridiske og økonomiske indsigt. Først derefter er man flyveklar. Derfor bruger vi også to år på oplæring, før vores unge medarbejdere er klar til selvstændigt at udarbejde en fuld vurdering. En vurdering skal jo indeholde en indgående forståelse af markedet, siger Nicholas Thurø, RED.

Track record vs. uddannelse

Når udenlandske investorer vælger mægler er kravet om en akademisk tilgang underforstået.

- Vi oplever ikke, at det er afgøren-

de, hvilken uddannelsesbaggrund, vi præsenterer. Men det betyder noget, at vi har en international partner med et genkendeligt "brand", og at vores firma har den fornødne track record, siger managing partner Nicholas Thurø fra RED, der er i alliance med det internationale mæglerselskab Cushman & Wakefield.

Denne beskrivelse går igen hos Colliers og Sadolin & Albæk.

- Ofte henvises de internationale kunder til os fra vores internationale kolleger, og så forventer de, at vi kan levere den samme standardiserede vare. Men det er jo ikke sådan, at de internationale kunder flyver ind den ene dag og køber den næste. Man skal være parat til at lade dem bruge rigtig lang tid på at sætte sig ind i markedet, så det kræver også, at man fungerer på det personlige plan, siger Peter Lassen, Colliers. ■

- De udenlandske investorer arbejder meget struktureret og kommer gerne med lister med 30 punkter, de vil have gennemgået, siger partner Nicholas Thurø, RED Property Advisers.

Dansk diplomuddannelse i vurdering

Den danske diplomuddannelse i vurdering er rettet mod nuværende og kommende medarbejdere indenfor en række forskellige brancher, som arbejder med vurdering i bred forstand. Det er både en videreuddannelsesmulighed for ejendomsmæglere, og en vej ind i erhvervsmæglerbranchen for andre.

Uddannelsen giver det teoretiske grundlag for arbejdet som erhvervsmægler, idet den bl.a. kommer rundt om lejevurdering og salgsvurdering af de typiske erhvervs-ejendomme.

Diplom i vurdering er blevet til ud fra et ønske om at løfte niveauet på den tidligere valuaruddannelse. Målet er, at uddannelsen opnår en anerkendelse, der sikrer, at erhvervsmarkedet og finansielle virksomheder fremover vil efterspørge diplomuddannede til at vurdere deres ejendomme og ejendommenes handels- og belåningsværdier.

Den officielle uddannelsestitel er diplomuddannet i vurdering eller på engelsk Diploma of Valuation.

Uddannelsen udbydes af udvalgte erhvervsskoler.

Fagmodulerne består af:

- Lejevurdering
- Investeringsteori
- Vurdering af investeringsejendomme
- Vurdering af Brugerejendomme og Særlige Vurderinger
- Internationale Vurderingsprincipper
- Metode og Videnskabsteori
- Vurdering af Igangværende Virksomheder
- Afgangsprojekt

KILDE: COPENHAGEN BUSINESS ACADEMY

By & Havn sælger den første grund på Sundmolen i Københavns Nordhavn

By & Havn har solgt byggeret til Horsens-virksomheden Casa, som vil bygge boliger på Sundmolen nord for Århusgadekvarteret i Nordhavn. Aftalen er betinget af godkendt lokalplan for området.

Der er stor efterspørgsel efter byggemuligheder til boliger i Nordhavn. Der har længe været udsolgt af

boligjord i det lokalplanlagte område i Århusgadekvarteret.

Lokalplanen for Sundmolen forventes vedtaget ultimo 2014, og planen giver mulighed for boligbyggeri på i alt seks-syv byggefeltet på sammenlagt 35.000 – 40.000 kvm. Aftalen omfatter et byggefelt samt en option på to øvrige byggefeltet – i alt op til

20.000 kvm. boliger.

- Det er vigtigt for By & Havn at sikre en kontinuitet i grundsalget i Nordhavn. Der er stor interesse særligt for boligbyggefeltet i markedet, og det er rettidigt omhu at gå videre med planlægningen af de omkringliggende holme og finde de rigtige samarbejdspartnere i udviklingen af

området. Derfor er jeg meget glad for, at vi kan offentliggøre dette grundsalg, siger adm. direktør i By & Havn, Jens Kramer Mikkelsen.

Arkitektfirmaet Arkitema skal tegne boligerne i varierende højder - fra tre etagers rækkehuse til seks etagers lejlighedsbyggeri i størrelser fra 50 – 130 kvm.



Her på Sundmolen forventer Casa, at byggestart kan ske relativt kort tid efter vedtagelsen af lokalplanen. Altså i første halvår 2015.

Engelsk stjernearkitekt skal bygge Ferringdomicil i Scanport

Det bliver det verdensberømte engelske arkitektfirma Foster + Partners, der sammen med danske Mikkelsen Arkitekter skal tegne Ferring Pharmaceuticals kommende domicil i det nye erhvervsområde Scanport. Ferring forventer at flytte ind i det nye domicil i 2017.

Det er Skanska, der står bag udviklingen af Scanport. Domicilet får navnet 'IPC Soundport Building'.

Foster + Partners er blandt andet

kendt for "The Gherkin" i London, der er hovedkvarter for Swiss Re, samt for Apples kommende hovedkvarter i Silicon Valley.

Ferring Pharmaceuticals har valgt Niras til at stå i spidsen som totalrådgiver, mens Rambøll skal være bygherrerådgiver på projektet, der skal opgradere medicinalvirksomhedens nuværende 22.000 kvm. i Ørestad til 30.000 kvm. ud til Øresund.



Hotelbranchen godt fra start i 2014 - fremgang på 12,6 procent i forhold til 2013

Landets hoteller fik en pæn start på 2014. De første overnatningstal fra Danmarks Statistik melder om en fremgang i overnatningstallet på godt 81.000 sammenlignet med

samme måned i fjor.

Det svarer til en fremgang på 12,6 procent.

Estate Media afholder den 14. maj i København HotCop, den årlige internationale konference om investering i og udvikling af hotelejendomme i Skandinavien.

Se mere på www.hotcop.dk

MARKEDSRAPPORT

ERHVERVSEJENDOMME I DANMARK

FORÅR 2014

Udviklingen på det professionelle ejendomsmarked - region for region

Det økonomiske barometer peger igen i en positiv retning. Der er fremgang i de private investeringer, forbrugertilfiddien stiger og med en faldende arbejdsløshed samt fortsat lave renter er der klare forventninger til vækst i 2014. Det vil naturligt påvirke udviklingen på markedet for erhvervsejendomme. Optimismen er dog ikke ligeligt fordelt geografisk. Der er en stadig større forskel på udviklingen i de store byer i forhold til resten af landet.

I den nye markedsrapport "Erhvervsejendomme i Danmark" analyserer Nybolig Erhverv det professionelle ejendomsmarked, ser på tendenserne og kommer med prognoser for den fremtidige udvikling - region for region.

I markedsrapporten finder du:

- Overblik over leje- og afkastniveauer samt tomgangsrate i Danmark
- Indblik i udviklingen på investeringsmarkedet i udvalgte storbyer
- Særskilte analyser med fokus på kontor, butik samt lager og produktion
- Overblik over interessante udviklingsprojekter og -tendenser i hver region

Du kan læse og downloade markedsrapporten på nyboligerhverv.dk

Nybolig Erhverv

Landsdækkende kæde med internationale relationer - tlf. 4455 5620

Esbjerg • Frederikshavn • Grenaa • Haderslev • Herning • Hillerød • Holstebro • Horsens • Kolding • København • Nexø • Næstved • Odense • Randers • Roskilde • Rønne • Silkeborg • Skive • Slagelse • Svendborg • Sønderborg • Vejle • Viborg • Aalborg • Aarhus



- Sammen skal vi sætte København og Malmø på verdenskortet

Byggesocietetets formand Tony Christrup og Ejendomsforeningen Danmarks formand John R. Frederiksen opfordrer til, at branchen bakker op om Copenhagen Malmö Annual Property Summit (CMPS)

Selvom København og Malmø hverken har palmer eller Croisette, så vil Copenhagen Malmö Annual Property Summit alligevel prøve at skabe et investor- og ejendomsforum, der matcher det stærke netværk og den eksponering af investeringsmuligheder, som den franske ejendomsmesse Mipim tilbyder. På CMPS handler det om at tiltrække internationale investorer og virksomheder, som vil etablere sig i regionen, hertil og vise det bedste som regionen kan tilbyde.

Den danske hovedstad og den sydsvenske søsterbys brand står nemlig stærkt. Flere og flere internationale investorer og virksomheder er for alvor ved at få øjnene op for, at man får høj livskvalitet, lav kriminalitet, super infrastruktur og en stabil, underliggende økonomi med i pakken ved at investere i området. Men det kommer ikke af sig selv, for kon-

kurrencen er hård, både når det gælder Stockholm og Hamburg.

Stærk opfordring til at bakke op

Med Copenhagen Malmö Annual Property Summit er der for første gang skabt et forum, hvor både offentlige og private parter står sammen om at tiltrække investorer til regionen. Derfor lyder der også stærke opfordringer til bygge- og ejendomsbranchens aktører om at bakke op om Copenhagen Malmö Annual Property Summit (CMPS), som for første gang afholdes i København den 28.-29. april med henblik på at udbygge den positive profil internationalt.

- Vi har så meget at byde på. Vores konkurrencesituation er meget bedre end længe. Jeg fik det bekræftet på det nyligt overståede MIPIM. Eksempelvis var det meget positivt, at der blev givet 2

MIPIM Awards til vores region i år – også selv om det var på den svenske side. MIPIM er jo det bedste udstillingsvindue i verden inden for vores sektor, for alle de betydende lande er der. Jeg kan også mærke på mit eget personlige netværk, at interessen for at komme til København og sondere er større end tidligere. De synes København er en fantastisk by, siger bestyrelsesformand John R. Frederiksen, Ejendomsforeningen Danmark.



- Deltag i CMPS og bak op om, at København får et nyt forum for internationale investorer, hvor ejendomsbranchen kan vise, hvad den kan byde på. Sådan lyder opfordringen fra formand Tony Christrup, Byggesocietetet, og formand for bestyrelsen i Ejendomsforeningen Danmark, John R. Frederiksen. Her fotograferet på Mipim 2014.

FOTO: KONTRAFRAME/THORBjørn HANSEN



- Der er brug for flere internationale investorer i København, siger formand for Ejendomsforeningen Danmark John R. Frederiksen (tv) og landsformand for Byggesocietetet Tony Christrup.

FOTO: KONTRAFRAME/HORBØRN HANSEN



Ejendomsforeningen Danmark er en af de samarbejdspartnere på Copenhagen Malmö Annual Property Summit, der bakker op om konferencen. Også Byggesocietetet står bag.

Stockholm ånder i nakken

Med et Stockholm, der hele tiden ånder København i nakken som "Capital of Scandinavia", så er det vigtigt, at der bliver et samlet forum som internationale investorer både i 2014, men også fremadrettet, kan bruge som platform til at opleve, hvad regionen byder på. Det kommer konferencedelen, men i lige så høj grad netværksdelen, til at understøtte.

- Jeg står 100 procent bag CMPS. Det er et fantastisk initiativ, som vi har brug for. Jeg havde gerne set, at CMPS var blevet en realitet tidligere, men i lyset

af krisen er det realistisk set først nu, at vi har overskuddet til at håndtere et stort anlagt initiativ som dette, siger Tony Christrup, der er landsformand for Byggesocietetet, men også udviklingsdirektør i developervirksomheden Arkitektgruppen.

Han ser det som helt afgørende, at det bliver en årlig tilbagevendende begivenhed.

København skal have slået navnet fast

- Jeg ved fra mit arbejde i Arkitektgruppen, at det er vigtigt, at investorerne får en god fornemmelse i en uformel ramme, hvor de kan møde de forskellige parter. Det er ikke nok at komme med en eller to investorer, siger Tony Christrup.

Det handler kort sagt om at få slået

København og Malmø fast på de udenlandske investorer og virksomheders mentale verdenskort, som et af de mest attraktive steder i denne verden. Og det er et ansvar som virksomheder, rådgivere og aktører i bygge- og ejendomsbranchen kun kan løfte i fællesskab.

- Vi skal blive ved med at være den gode dreng i klassen, som investorerne kan føle sig sikre på og som kan tilbyde et stadig mere transparent marked, en helt unik infrastruktur og en lufthavn, der nærmest ligger midt i byen. Samtidig har vi her et lejeniveau, der ligger væsentligt under Stockholms og dermed er attraktivt ikke bare for investorer, men også for udenlandske virksomheder, siger Tony Christrup.

Bag CMPS står også et politisk venligt stemt klima med overborgmester Frank Jensen i spidsen.

- Vi har en overborgmester og et embedsapparat, som knokler for at skabe udvikling i København, og vi har et meget positivt samarbejde med rådhuset, hvor John R. Frederiksen og jeg mødes med den politiske ledelse en gang i kvartalet. Frank Jensen har således også gjort en flot indsats for både København og for CMPS på dette års MIPIM, siger Tony Christrup. ■

Af Lotte Lund

Få mere at vide om CMPS

CMPS arrangeres i et samarbejde mellem Københavns Kommune, Malmö Stad, Estate Media, Copenhagen Capacity, Invest in Skåne, Byggesocietetet, Ejendomsforeningen Danmark og godt 20 private investorer og rådgivere.

Danske aktører opfordres til at gøre internationale kontakter opmærksomme på muligheden for at deltage, så branchen i fællesskab trækker

så mange internationale aktører til som muligt den 28.-29. april. Internationale investorer har i nogle tilfælde mulighed for at få en særlig VIP-invitation.

Hør mere om mulighederne ved at ringe til Pia Sørensen på tlf. 49 25 39 69 eller se mere på www.cmcs.dk



DIGITALISERING AF BYGNINGSDATA GIVER STORE BESPARELSER



35.000 gode eksempler

Få det totale overblik og sikker styring af drift og vedligehold

eseebase® er et unikt digitalt system, der samler alle bygningsdata i én database. Det giver en nem og hurtig adgang til al information, og sikrer dig bl.a. et præcist grundlag for driftsplaner af bygninger og udearealer. Resultatet er et unikt overblik, sikker budgetlægning – og store besparelser i både tid og penge.

Her får du klare fordele med eseebase®

- Drift og vedligeholdelse
- Udbud på drift og vedligeholdelse
- Udbud på udearealer
- Til- og ombygning
- Nybyggeri
- Lys- og energiberegning
- Økonomiberegning
- Prisberegning

Vi står for hele registreringen og sørger for, at alt bliver lagt ind i jeres nuværende administrationssystemer. Herefter er alle data lige til at arbejde med – og ændringer skal kun registreres ét sted.

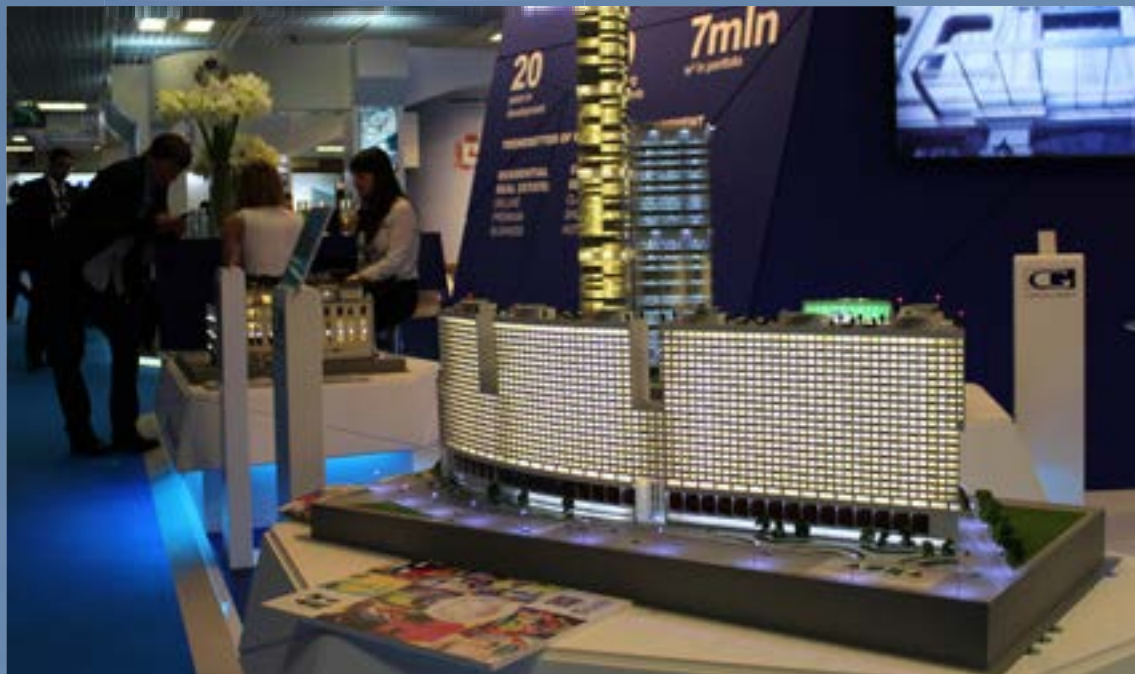
>> Læs mere på eseebase.dk eller ring til direktør Per Klitte på **70 24 10 34**

eseebase® er implementeret i 35.000 boliger og antallet vokser dag for dag. Alle steder har systemet hurtigt tjent sig hjem og ført til store besparelser på bl.a. drift og vedligehold.

eseebase ÅRSTIDERNE ARKITEKTER
GIVER DIG OVERSKUD

Mipim 2014

Cannes



◀ Mipim er et væld af modeller og projekter, der måske – måske ikke – bliver til noget. Russisk state-of-the-art vil nok få mange danske arkitekter til at dåne, - men ikke af benovelse. Til gengæld har denne ejendom 7 helikopterlandingspladser på taget til de forskellige lejemål og viser dermed glimrende, hvor forskellige behov virksomheder har i forskellige lande.



▲ Bestyrelsesformand Lars Ohnemus havde travlt på Mipim med at gøre opmærksom på, at Baltic Asset Management har skiftet navn til Northern Horizon Capital. Det nye navn understreger, at selskabet ikke længere kun fokuserer på Baltikum men på ejendomsinvesteringer i hele Norden.



▲ Heinz-Joachim Wessler er tidligere international direktør i den tyske mæglerkæde Aengevelt. Da Aengevelt trak sig tilbage til Tyskland i forbindelse med krisen, valgte han at starte op for sig selv og rådgiver nu danske ejendomsinvestorer med nødlidende ejendomme om det tyske marked.

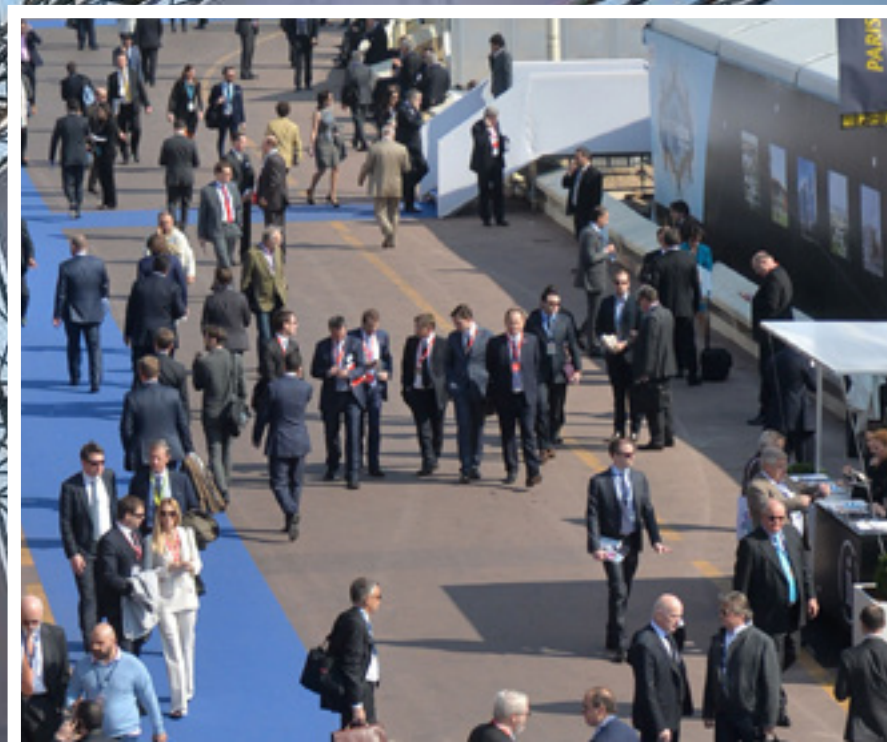


◀ Advokatfirmaet Bech-Bruuns frokost tirsdag eftermiddag er et blevet et af de store samlingspunkter på Mipim. I år deltog knap 140 i begivenheden, der før i tiden var indgangen til messen for mange. At dømme på aktiviteten på messen tirsdag formiddag, ankommer flere og flere dog allerede mandag til messen nu. Bech-Bruun havde fordelt sine folk ved bordene, og her er det advokat Nina Grunow, der er vært ved bordet.

MIPIM 2014

Finansiering er ikke længere problemet i Europa.

Det var budskabet på Mipim. Nu gælder det om at sikre sig de gode ejendomme – og det er ikke længere bare "core"



Mipim 2014 Cannes



▲ Tirsdag holdt det fremstormende danske arkitektfirma Aart reception på den danske stand. Aart havde dog lidt svært ved for alvor at få ørenlyd blandt de mange danskere, svenskere og internationale aktører på standen, der ikke kunne skjule deres førstedags begejstring og gensynsglæde. Her er det fra venstre partner Torben Skovbjerg Larsen, partner Anders Strange, Head of concept development Nanna Flinholm, Senior projektchef Rasmus Højkjær Larsen og ass. partner Thomas Pedersen fra kontoret i Oslo.



▲ Mipim er også internt samlingspunkt for ledelsen i danske virksomheders forskellige divisioner. Her møder Alectias forretningschef i øst Jacob U. Sachse kollegaen afdelingsleder i Aarhus, Peter Ejasing.

En stor del af toplederne fra den danske ejendomsbranche var i Cannes i marts. Og der var bred enighed: - Nu går det fremad, lød det fra de fleste, der bruger Mipim helt anderledes struktureret og fokuseret end tidligere. Allerede tirsdag morgen, hvor messen åbnede, var der godt besøgt på den danske stand af partnere på standen og andre danskere. Og flere danskere end tidligere havde en tydeligt fyldt kalender hjemmefra, satte tid af til at se udstillingen og blev opdateret på byudvikling fra hele verden.

Men Mipim er selvfølgelig også receptioner, frokoster og middage. Og som noget nyt havde flere danske aktører arrangeret rent danske arrangementer ud fra det ræsonnement, at man sjældent har så massiv en koncentration af danske aktører fra hele branchen og på tværs af landet, som man oplever i marts i Cannes. Det gjaldt for eksempel By & Havn, der havde indbudt til et dansk arrangement om den aktuelle status og de seneste udviklingsmuligheder på selskabets arealer, og det gjaldt Odense Kommune, som havde arrangeret en rent dansk reception på selve standen på messen.

I alt var 565 deltagere tilmeldt fra Danmark, og det ligger helt på linie med 2013, hvor der var 571. Dobbelt så mange svenskere med i alt 1.031 deltog, >

▼ To af ejendomsbranchens højeste aktører følges tilfældigvis med samme fly år efter år til Mipim. Her er det direktør og partner i idebureauet 2+1 Johan Galster og Ejendomsforeningen Danmarks direktør Torben Christensen, der havde god mulighed for at møde offentlige beslutningstagere på den danske stand.



Billeder siger mere end...



BØRSEN.
GAZELLE 2013

MAXGRUPPEN
REKLAMEPROJEKTER

Mipim 2014 Cannes



Opvarmningen var kort og intens. Her er det blandt andet partner i Henning Larsen Architects Louis Becker, der varmer op kl. lidt i 8 onsdag morgen i Cannes.



Overborgmester Frank Jensen (th) og stadsarkitekt Tina Saabye, Københavns Kommune, var løbecoaches på henholdsvis 3,5 og 5 km. ruterne, da Skanska og Byggesocietetet inviterede til løb gennem Cannes onsdag morgen. Til venstre markedschef Elo Alsing, Skanska og adm. direktør Peter Nygaard.



Ejendomsløbet afsluttes med en god morgenmad på Maema Plage vest for Cannes centrum. Den orange "sikkerheds"-farve gjorde, at der blev lagt mærke til de knap 130 tilmeldte løbere på vejen gennem Cannes.



Der blev gået til den i den tidlige morgensol. Og som det blev bemærket "det er lidt lettere at tale sammen, når man først har svedt sammen". Her er det direktør i Copenhagen Capacity Kim Bek, der blandt andet er lige ved at nå i mål.

mens bare 315 ejendomsaktører tager turen fra Norge. Samlet betyder det, at de skandinaviske deltagere udgør cirka 10 procent af det samlede antal deltagere på Mipim, som i alt løb op i 20.500, - 500 flere end i 2013.

- 2014 bliver året, hvor kampen om de gode ejendomme bliver global. Den anden del af dagsordenen bliver bæredygtighed i alle aspekter.

Sådan indledte topfolk fra PWC Mipim med et seminar, som hundredevis stod i kø for at komme ind til.

- Der er masser af penge over hele verden, som går i retning mod ejendom. Og vi hører heller ikke længere finansiering nævnt som den største "show stopper". Til gengæld er det den samme slags ejendomme, der har tiltrukket investorerne, men i 2014 kommer der en ny dagsorden. Første klasses ejendomme er allerede overprissat flere steder, så vi vil se kapitalen rykke mod 2. klasses alternativer i form af beliggenhed og/eller udviklingsmuligheder, sagde PWC-panelet og fortsatte:

- Samtidig ser vi nu, at bæredygtighed bider sig fast. Det gælder både i form af, at halvdelen af amerikanske ejendoms- ejere oplyser, at de får højere lejepriser for green buildings men i lige så høj grad, ➤



◀ Adm. direktør Jens Kramer Mikkelsen var ovenud tilfreds med By & Havns arrangement i Cannes, der i år var rettet udelukkende mod de danske aktører. Der var stort rykind i det danske designhus i Rue d'Antibes, hvor Jens Kramer præsenterede en samlet gennemgang af de investeringsmuligheder, der er i By & Havns udviklingsområder i de kommende år.

Partnerne Ole Olsen (tv) og Christian Lentz, Agenda Property, har to år efter udbruddet fra det daværende Sjælsø fået god vind i arbejdet med projektudvikling og er involveret i flere projekter blandt andet på Nordhavnen. De deltog derfor i By & Havns arrangement onsdag formiddag, der var målrettet danske aktører i Cannes.



◀ Blandt de arkitekter, der virkelig har sat deres fingeraftryk på By & Havns udviklingsområder er partner Jonas Sangberg, Polyform, og kreativ direktør og grundlægger Dan Stubbergaard fra Cobe, der har lavet masterplanen for Nordhavnen, men også blandt andet står bag renoveringen af Nørreport og det prisvindende Biblioteket i København NV. Her til By & Havns orienteringsmøde.

Mipim er stedet, hvor investorerne på kort tid kan få overblik over mange af de produkter, der er i markedet uden at holde lange planlagte møder. Her er det projektudviklingsdirektør Anette Krarup, Elf Development sammen med Account Manager, Maria Uebel Mørch, Lægernes Pensionskasse.



◀ Partner og stifter Kim Herforth Nielsen, 3XN, ventede onsdag formiddag fortsat i spænding på om FN-byen ville vinde en Mipim Award. Det gjorde den desværre ikke, men 3XN kan være stolt af mange andre hædersbevisninger til det nye vartegn i Københavns Havn.

Mipim 2014 Cannes

MT Højgaard var stærkt repræsenteret med et team, der blandt andet skulle gøre opmærksom på MT Højgaards nye strategi om øget fokus på OPP og projektudvikling. Her er det fra venstre Jesper Harrishøj, Erik Nielsen, Finn Mortensen, Peter Kofoed, Lars Eggert Nielsen, Rob Hodgkins, den nye projektudviklingsdirektør Christina Jørgensen og Carsten Lygum.

COO Peter Lassen fra Colliers var netop inviteret live i TV2 News for at give sit syn på udviklingen i salget af en række kirker i København, som Colliers står for. Det måtte han sige nej til, for han var til boule i Cannes. Her sammen med partner Jacob Garder fra 2Move.



Henning Norup, Norup Ejendomme, arbejder med formidling og udvikling af investeringsmuligheder i Aarhus-området. Her sammen med partner Bjarne Jensen, Red, og partner Lone Wiggers, Arkitektfirmaet C. F. Møller.



◀ Folk fra mange dele af branchen samles til et af de traditionsrige arrangementer på Mipim. Her er det til MT Højgaards boule-turnering adm. direktør Stig Lintrup fra Lintrup & Norgart i selskab med projektdirektør Pia Korneliussen fra Tetris.



at ejendomme ikke længere er enkeltstående investeringer. I stedet er trenden, at de skal ses som en bæredygtig del af et byområde eller et kvarter.

Flere danske politikere og embedsfolk var på Mipim for at promovere byer som København, Odense, Aarhus og Lyngby.

- Det er første år, jeg har været på Mipim, hvor der ikke bare bliver talt om en vending, men hvor man virkelig kan mærke, at der er en vending. Uanset om man taler om ejendomsinvestorer eller om virksomheder, der skal lægge deres domicil i Københavns-området, så markerer en by som København sig ikke i international målestok. Men det gør regionen som samlet kraftcenter, sagde overborgmester Frank Jensen, Københavns kommune.

Derfor er samarbejdet med Malmö så vigtigt. Og derfor tilfaldt der også København lidt ære, selvom FN-byen ikke vandt ejendomsbranchens Gyldne Palmer i år. Det gjorde i stedet butikscentret Emporia i Malmö og forskningscentret ESS i Lund.



Den norske stands største trækplaster var en skakturnering med den norske verdensmester i skak Magnus Carlsen, der blev vist direkte på storskærme udenfor Palais des Festival. Magnus Carlsen spillede mod 6 modspillere på en gang, som faldt en efter en. Der var kvalifikationsrunder før man blev en af de udvalgte.

Ni ud af ti

udlejere vil anbefale BoligPortal.dk



20% flere **boligsøgende** fra 2012 - 2013

Markedsindsigt

220.000 månedlige besøgende

Samarbejde med **+1.600** udlejningsfirmaer

130.000 lejeboligannoncer i 2013

Fast **kontaktperson**

+5.5 mio. **annoncevisninger** hver måned

Danmarks **største**

Mipim 2014
Cannes

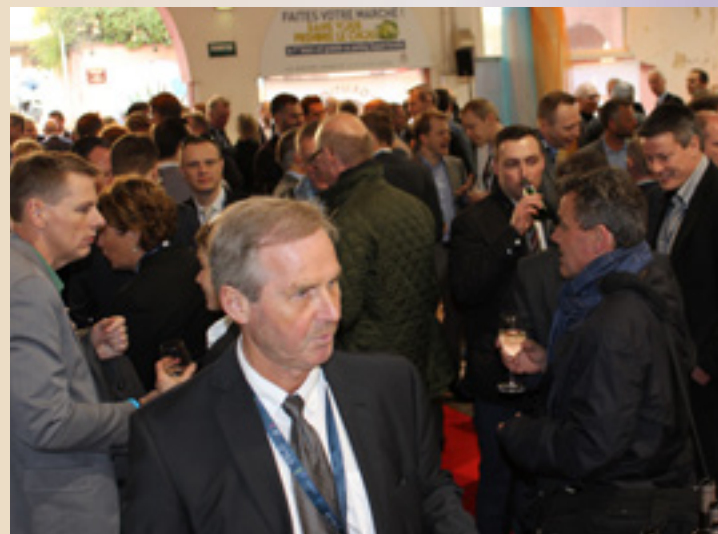


▲ Nordea, Lokalebasen, Byggesocietetet og Estate Media i Norge og Danmark inviterede til Nordic Lounge i torvehallerne i Cannes, der blev ryddet for grønt og ost og indrettet med bar, discjockey og rød løber. Mere end 350 lagde vejen forbi fra Danmark, Norge og Sverige og indledte dermed Mipim på behørig vis.

DJ og danseinstruktør Bruno Martin var med til at skabe stemning i Cannes' torvehaller.



▲ Allerede den første time fandt mere end 400 øl vej over baren til Nordic Lounge i Cannes. Her er det Torben Nielsen fra KPC, der var i Cannes for at finde interessante udviklingsprojekter og projektleder Kasper Staahl-Jørgensen, Lokalebasen.



▲ Det er mest udlændinge, der ser Norden som et nogenlunde homogent marked, mens ejendomsbranchen i de enkelte lande endnu ikke samarbejder på tværs i større målestok. Målet med Nordic Lounge er netop at skabe en tværnordisk event, og det lykkedes fuldt ud i de rå torvehaller tirsdag eftermiddag.

FOTO: KONTRAFRAME/THORBJØRN HANSEN



FOTO: KONTRAFRAME/THORBJØRN HANSEN.

VIDSTE DU

.... AT CBRE TILBYDER ASSET MANAGEMENT, SOM ER TILPASSET NETOP DINE BEHOV?



CBRE tilbyder:

- Ejendoms- og selskabsadministration
- Udlejning, genforhandling og markedslejevarslings af lejemål
- Projektudvikling, -styring samt -gennemførelse
- Vurdering, køb samt salg

af ejendomme og ejendomsporteføljer inden for både bolig, erhverv og butik

Hvorfor CBRE:

- Vi tilpasser og skræddersyr vores set-up til den enkelte kundes behov
- Vi fokuserer på optimering af de overordnede værdier dog uden at glemme detaljen
- Vi har alle ressourcer in-house og sikrer således, at ingen opgaver overses
- Vi sammensætter vores team specielt til hver enkelt opgave

Er du blevet nysgerrig

... så kontakt Jan Lyng-Petersen eller Jacob Trolle på tlf.: 7022 9601

Mipim 2014 Cannes



▲ Borgmester i Odense Anker Boje har erkendt, at interessen for at investere i Odense skal findes blandt danske investorer og aktører. Men også, at dem er der rigtig mange af på Mipim, så derfor havde Odense indbudt til en dansk event på den danske stand.



En byge af priser til regionen i den sidste tid blandt andet for bæredygtighed og innovation understøttede massivt overborgmester Frank Jensen og borgmester i Malmö Katrin Stjernfeldt Jammehs budskab (billedet) om, at der er god grund til at investere i Øresundsregionen. ▼

Direktør i Calum Jacob Axel Nielsen er et kendt ansigt som tidligere sundhedsminister. Her er han sammen med to nøglepersoner i den danske og svenske delegation, direktør i økonomiforvaltningen i Københavns Kommune Anne Skovbro og direktør Christer Larsson, Malmö Stad. ►



◀ - Det er et både spændende og kaotisk forum. Jeg har været til mange møder med andre byer, og både det der foregår på messen, men også det der sker på standen er rigtig vigtigt for mig i mit arbejde og forståelsen af branchen, sagde miljø- og teknikborgmester Morten Kabell, Københavns kommune, der var på Mipim for første gang og blev inspireret af indblikket i byernes udvikling.

For andet år i træk var Carlsberg Byen taget til Mipim-messe i Cannes for at præsentere mulighederne i udviklingsprojektet for danske såvel som udenlandske investorer. - Generelt er der en positiv ånd om Carlsberg Byen og udviklingen af det tidligere bryggeriområde. Det har været en god oplevelse at deltage på Mipim i år, dels fordi vi kan fortælle, at vi er i gang med en række projekter, men også fordi vi har oplevet en øget interesse fra udlandet, siger direktør Morten G. Fossum, Carlsberg Byen.

Det var til gengæld ikke Odenses borgmester Anker Bojes mål. Odense henvendte sig direkte til danske investorer. Og Anker Boje synes ikke, at han gik i vejen for andre eller omvendt, selvom der var mange, der appellerede til investorernes gunst.

- Vi har talt med internationale investorer, og vores investeringsfelter er for små. Derfor retter vi os mod de danske. Vi er her med et budskab om, at Odense



I den eftermiddagsdovne sol torsdag var der traditionen tro mange, der valgte at gå til beach party hos rådgiverfirmaet Orbicon for at møde såvel kendte som nye ansigter. CEO Jesper Nybo Andersen bød velkommen. ►



FOTO: KONTRAFRAME/THORBJØRN HANSEN.

De afgørende skridt på Mipim



Adm. direktør Flemming Engelhardt har en klar overbevisning om, at ikke alene er det fokuseret og struktureret netværksarbejde, der bliver gjort på Mipim, men der bliver helt fysisk også gået rigtig mange skridt for at nå det hele. Derfor havde Flemming Engelhardt taget skridttæller med i år og fra mandag eftermiddag til fredag formiddag blev der gået 61.858 skridt. Det er et pænt

stykke over det anslåede gennemsnit på cirka 7.000 på en almindelig aktiv arbejdsdag og selv det anbefalede på 10.000. Så der er altså noget der for de fleste nok er langt sundere end hverdagen ved de ellers lange og udmattende arbejdsdage, der udover at være tæt pakket, også nemt kan indholde både god restaurationsmad, vin og snacks i lidt for store mængder.

- Det betyder, at man principielt kan kom- ➤

Mipim 2013 Cannes

me i gang, hvis bare man beder om en byggetil-ladelse, og det er en markant forskel i forhold til for eksempel Stockholm, siger Anne Skovbro.

Samlet set strømmede optimismen ind over det solfyldte Cannes. Og da Mipim afholdt det afsluttende pressemøde, var det da også en af kommentatorernes pointer.

- Vejret har været bedre, og det har haft stor indflydelse på optimismen, konkluderede kommentatorpanelet med et stort smil, men i Mipims wrap-up blev optimismen også tilgået mere seriøst:

- Vi har hørt færre tale om risiko i år. Det hele har igen smagt lidt af 2005-2006, men bare uden gearingen. De makroøkonomiske vinde blæser mere stabilt, selvom man jo som noget nyt skal være mere opmærksom på politisk ustabilitet. Den største risiko på kort sigt, som vi har hørt folk lægge vægt på i Cannes i år, er, at der opstår en flaskehals i forhold til at skaffe udbud og kompetent arbejdskraft til at tage fat på de nye typer investeringer, som investorerne bliver nødt til at jagte. Det gælder både hvad angår segmenter og geografi, konkluderede panelet. Og sådan sluttede Mipim 2014 med både positive meldinger og en løftet pegefinger om årvågenhed. ■

Tekst og foto: Kamilla Sevel



▲ Advokatfirmaer er blevet nogle af de værter, der med tiltagende styrke præger invitationerne og begivenhederne i Cannes. Rønne & Lundgren har dog i en årrække holdt deres frokost torsdag, og her er det partnerne Thomas Stampe og Steen Puch Holm-Larsen.



▲ Professor Niels Thygesen, der bliver kaldt Euroens fader, var inviteret til Mipim af Sipa, Scandinavian International Property Association, i forbindelse med lanceringen af foreningens nye mini-indeks, der på overskuelig vis sammenligner nordiske nøgletal med Paris og London.



▲ Den tidligere adm. direktør i Sveriges største ejendomsselskab Vasakronan, Håkan Bryngelson var moderator, da Nordic Battle løb af stablen på den norske stand torsdag. Direktør Anne Skovbro, Københavns Kommune, var godt forberedt og fik kompetent stået på mål for, hvorfor København er det klart bedste sted at investere blandt de skandinaviske hovedstæder.



▲ Blandt de danskere, der var inviteret af Mipim, til at sætte dagsordenen i branchen for de kommende år, var adm. direktør og partner i Henning Larsen Architects Mette Kynne Frandsen, der fortalte om bæredygtighed som fremtidens parameter for kvalitative bygninger.



▲ Hjeeem til Aarhus! Fredag formiddag var en lang række aktører fra Aarhus hjem-rejseklare. Her er det fra venstre Rune Kilden, Sadolin & Albæk-partner Carsten Gørtz, Flemming Rasmussen fra fhr Holding, Peter Andersen og adm. direktør Claus Remien.



◀ - Det er ikke fordi jeg har mødt mange helt nye ansigter blandt de danske deltagere, men det er en fantastisk mulighed for netværk. Folk har tid og er åbne for nye kontakter, sagde partner i Landinspektørkontoret Kristian Baatrup begejstret om sin første deltagelse på Mipim.



▲ Borgmester Jacob Bundsgaard, Aarhus, var meget tilfreds med Mipim-deltagelsen. – Vi kan mærke stor interesse for Aarhus ikke bare blandt danske investorer, men det glædelige er, at vi nu oplever interesse fra blandt andet engelske og tyske investorer, som begynder at få øjnene op for mulighederne og de massive investeringer, der bliver gjort i udbygningen af Aarhus.

Procasa er et af de mindre rådgivningsfirmaer, der har fået godt fat i projekt-udviklingsområdet efter de store aktører ikke længere er til stede eller har måttet indskrænke. Procasa ledes af partner Carsten Houtved (th) her sammen med chefkonsulenterne Svend Aage Nielsen (tv) og Frank Peter Tage.



▲ Partner Gitte Andersen, Signal, er en erfaren Mipim-netværker. Her i selskab med direktør Camilla Elverdal, Willis, der er ny i branchen og på Mipim og lærte med stormskridt, hvordan man optimerer udbyttet af dagene i Cannes.

**Matrikler:**

7dæ:	9.144 m ²
7a:	42.170 m ²
6e:	811,5 m ²
6g:	803,8 m ²
6h:	776,6 m ²
6i:	361,6 m ²
7hz:	4.847 m ²

EJENDOMSSALG

– Det tidligere Hørsholm Hospital

Region Hovedstaden udbyder nu en attraktivt beliggende ejendom – Det tidligere Hørsholm Hospital.

Ejendommen ligger på et areal på ca. 58.000 m² mellem Højmosen og Bolbrovej, der grænser op til Usseød Kongevej mod vest. En fremtidig bebyggelse på grunden vil således kunne skabe en overgang mellem villabyen mod nord og Hørsholm Bymidte mod syd.

Attraktivt boligområde med central placering

Grunden er beliggende i et attraktivt boligområde med mindre liberale erhvervsvirksomheder. Kommunalbestyrelsen i Hørsholm har vedtaget at arbejde for en fremtidig planlægning for ejendommen, der giver mulighed for, at der i tillæg til eller i stedet for den eksisterende bebyggelse kan opføres en ny, moderne bebyggelse, som primært anvendes til boliger.

Ejendommen ligger centralt placeret i forhold til offentlig transport, skoler, gymnasium, daginstitutioner, idrætsfaciliteter og indkøbsmuligheder. Der er kort afstand til Kystbanen (med togforbindelse til København/Malmø eller Helsingør) og til Helsingørmotorvejen (ca. 25 min. i bil til Rådhuspladsen).

Frist for tilbud og yderligere information

Budfrist er fredag den 30. maj 2014 kl. 12.00.

Find alle informationer om ejendomssalg og udbudsprocessen på www.regionh.dk/hospitalssalg



▲ De russiske stande plejer altid at være befolket som minimum af russere. Men i år var der mere stille. Der blev til gengæld talt på gangene om den politiske uro, og at man bør se tiden an, hvad angår investeringer i områderne øst for Polen og Tjekkiet. Til gengæld boblede Londons stand og demonstrerede helt bogstaveligt den store investeringsinteresse og selvtillid i den engelske hovedstad.

◀ EU havde for første gang en stand på Mipim, hvor kommissionen forsøger at gøre opmærksom på fordelene og ikke mindst kravene til bæredygtighed i forbindelse med nye ejendomme. Man kan læse om initiativerne, tilskud og krav på www.buildup.eu



▲ ◀ Få danske aktører er helt til tops i internationale firmaer i bygge- og ejendomsbranchen. Janus Rostock er en af de få og med sin position som Associated Design Director i det internationale rådgiverfirma Atkins, var han flere gange på podiet under Mipim for at præsentere sit nyeste projekt, det nye operahus i Dubai.



Landsformand Tony Christrup har netop på Mipim præsenteret en ny engelsk folder med økonomiske nøgletal for Danmark og ejendomsmarkedet. Folderen er udarbejdet af Byggesocietetet i samarbejde med Københavns Kommune, Copenhagen Capacity, RED, Realkredit Danmark, Bech-Bruun, Carlsberg Byen og Nordicom.

Foråret er på vej, men den danske vækst hænger fast i vintersjappet

Kommentar af landsformand Tony Christrup, Byggesocietetet

En fuser. Så hård var økonomernes dom over væksten i fjerde kvartal sidste år. Minus 0,5 procent var, hvad der var tilbage på bundlinjen. Danskerne holder med andre ord Dankortet nede i lommen, og vores eksport er ikke i sig selv nok til at få vækstprocenterne over frysepunktet.

Europa er ellers som helhed ved at komme ud af finanskrisens skygge. På nogle af vores vigtigste markeder Tyskland og Sverige, går det rigtig pænt. Hvis de kan i Sverige, hvorfor kan vi så ikke herhjemme? Sådan lyder det naturlige spørgsmål.

Et af svarene er, at vi ikke er dygtige

nok til at beskytte vores virksomheders konkurrenceevne. Da finanskrisen var på sit højeste, gik en stor økonomi som Italien i gang med at hjælpe bygge- og ejendomsbranchen gennem direkte støtte og ved at fjerne omkostninger. Men hvad skete der i vores eget kongerige? Her fortsatte skatte- og afgiftsskruen, så de danske virksomheder fik endnu svæ-

rere ved at konkurrere på prisen. Moms på boligjord kræver vist ikke yderligere kommentarer.

Med forårets komme ser vi alle mere klart, og regeringen har tilsyneladende også set lyset. Om nogle få uger fremlægger erhvervs- og vækstminister Henrik Sass Larsen en industristrategi og om en måneds tid lander regeringens vækstpakke på Folketingets bord.

Selvom regeringen slår syv kors for sig, når det kommer til egentlige skattelettelser, må vi alligevel tro på, at vækstpakken indeholder en række lettelser for de danske virksomheder. Regeringen har forstået, at danskerne over en bred kam ønsker at fastholde en industriproduktion og sikre gang i byggeriet. Væksten herhjemme sker for en stor dels vedkommende i de store byer. Det der med et dårligt udtryk bliver kaldt udkantsdanmark oplever ikke megen

fremgang. Her er det ærligt talt svært for de lokale at fastholde optimismen. Så meget desto vigtigere er det derfor at sikre, at virksomheder indenfor bygge- og ejendomsbranchen samt produktion får nogle vilkår, så de kan skabe vækst i fremtiden.

Det er på den måde, man fastholder og udvikler beskæftigelsen i udkantsdanmark og dermed skaber jobs til både ufaglærte, faglærte og funktionærer. Regeringens vækstpakke skal forhandles i Folketinget og vedtages gennem stemmer fra den borgerlige side af folketingsalen. Herfra skal der lyde en opfordring til både regering og opposition om at lægge taktikken til side og få forhandlet sig frem til et resultat, som giver dansk byggeri og erhvervslivet i øvrigt bedre muligheder for at sætte de investeringer i gang, som skal sikre jobs, indtjening og en positiv udvikling for alle i vores samfund.

Debatten om velfærdssamfundets fremtid er i fuld gang, og godt for det. Uden gennemgribende reformer kan vi næppe bevare den velfærd i fremtiden, som langt de fleste danskere bakker op om. Og der er en ting, vores politikere skal huske: Værdierne skabes også i bygge- og ejendomsbranchen, så pas godt på dem. ■

Byggesocietetet er den danske bygge- og ejendomsbranches største interesse- og netværksorganisation. De cirka 1300 medlemmer kommer fra alle dele af bygge- og ejendomsbranchen og fra alle dele af landet.
Se mere på www.byggesocietetet.dk

Lever din ejendom op til den nye lovgivning?

Der forventes, at der indenfor kort tid, træder nye regler i kraft. Lejerne har herefter krav på adgang til løbende forbrugsværdier. Det betyder at manuelle målere (bl.a. fordampnings-målere) skal udskiftes til intelligente fjernaflæsningsmålere. Det nye EU-direktiv blev vedtaget i efteråret 2012.

- Intelligente fjernaflæsningsmålere
- vi har med stor succes monteret mere end 22 mill.
- Techem Smart System
- driftsovervågning med vand- og energimonitorering
- Techem Portalen
- leverer løbende forbrugsværdier og analyser

Meget mere end fordelingsregnskaber

techem
Focus på ressourcer

www.techem.dk - Tlf.: 87 44 77 05

Målere og løsninger der lever op til de nye krav fra EU - og mere til

THE COPENHAGEN MALMÖ
ANNUAL PROPERTY SUMMIT

The Copenhagen Malmö Annual Property Summit

Den 28.-29. april bliver København og Malmø værter for et internationalt Copenhagen Malmö Property Summit for ejendomsbranchen i regionen.

På konferencen vil udenlandske investorer blandt andet få et unikt indblik i regionens ejendomsmarked.

Konferencen af internationalt format vil blive åben for alle og kommer til at løbe over to dage med festmiddag i København den 28. april, mens selve konferencen bliver afholdt den 29. april. Eventen forventes at tiltrække flere hundrede deltagere og krydres med en række VIP-arrangementer, der skal gøre det spændende for udenlandske investorer at høre nærmere om og konkret se, hvor man kan investere i regionen.

I samarbejde med:



Partnere:



BLANDT TALERNE PÅ CMPS ER:



FRANK JENSEN

The Lord Mayor of The City of Copenhagen



KATRIN STJERNFELDT JAMME

The Mayor of The City of Malmö



CLAUS JUHL

Managing Director, City of Copenhagen



PETER CHRISTENSEN

Medlem af Folketinget Venstre



ANNE SKOVBRØ

Director of Planning and Development City of Copenhagen



NICHOLAS THURØ

Managing Partner, MDE, MRICS, RED Property Advisers, Member of Cushman & Wakefield



JENS KRAMER MIKKELSEN

Managing Director, CPH City and Port Development



JENS NYHUS

Managing Director, Carlsberg Byen



SØREN LARSEN

Country Managing Director, Grontmij A/S



PER ANDERSEN

PwC, Partner, Financial Services, Real Estate



RIKKE LYKKE, MANAGING

Director, Patrizia Nordics A/S



CAMILLA WIESLANDER

VD, Skanska Öresund AB



CARSTEN NØDDEBO

Chairman of the Executive Board and CEO, Realkredit Danmark



NIELS GRAM-HANSSEN

Lawyer, Partner, Rønne & Lundgren

Få mere information og tilmeld dig på www.cmps.dk

BYGGEPROJEKTER I DANMARK

HER FINDER DU TAL OG FAKTA OM AKTUELLE BYGGERIER

De 5 største byggeprojekter i danske regioner med byggestart februar 2014

Nordjylland

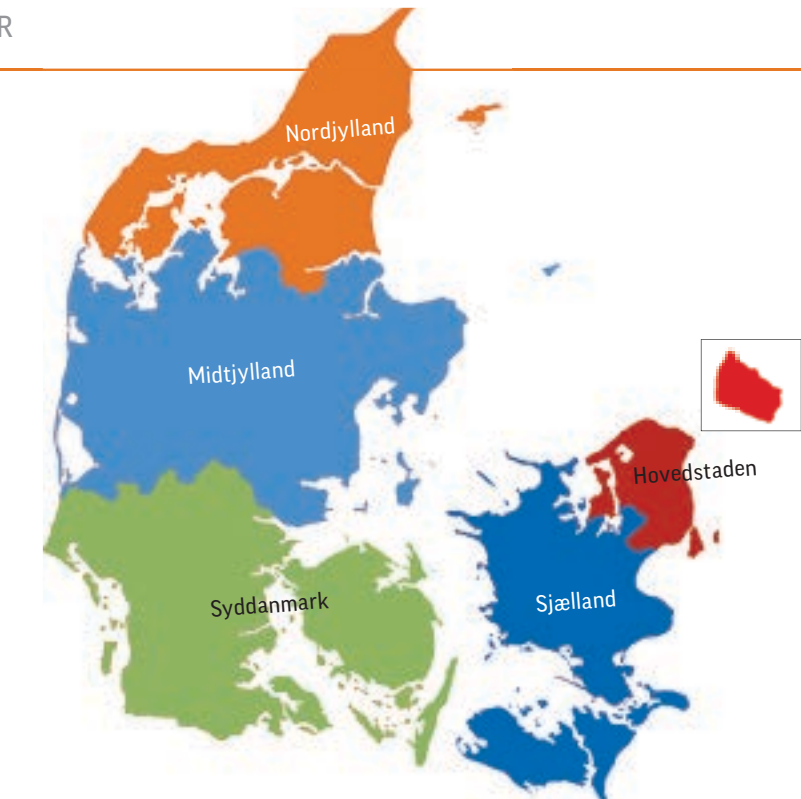
	Projekt	By	Mio. kr.	Slut
	Østre Havn - Delområde A - Luksuriøse ejerboliger	Aalborg	175	201502
	Aalborg SØ - Opførelse af boliger	Aalborg SØ	20	201502
	Asaa Fjernvarme bygger solvarmeanlæg	Asaa	13	201405
	Aalborg Renseanlæg Øst - Rådnetanke og slambehandling	Aalborg Øst	8	201510
	Stenum - Opførelse af kulturhus	Brønderslev	3	201408

Midtjylland

	Projekt	By	Mio. kr.	Slut
	Regionshospital Vestjylland - DNV Gødstrup - pælefundering og kælder	Herning	247	201506
	Viborg Midtby - Ny daginstitution	Viborg	78	201507
	DNU - Færdiggørelsesarbejder Entrepriise D	Aarhus N	60	201702
	Regionshospitalet Randers - ESCO-projekt	Randers NØ	50	201602
	Nørregade - Nybyggeri og ombygning til ungdomsboliger	Herning	43	201510

Syddanmark

	Projekt	By	Mio. kr.	Slut
	Esbjerg Universitets-campus - Udvidelse og renovering	Esbjerg	140	201505
	Korslækkeparken afdeling 37 - Fremtidssikring af boliger	Odense SØ	100	201606
	Esbjerg - Welltec ny fabrik	Esbjerg N	85	201408
	City Nord Retail - 2 nye butikker	Esbjerg N	55	201412
	Varde Rådhus - Samling af administrationen	Varde	48	201507



Sjælland

	Projekt	By	Mio. kr.	Slut
	DSV - Opførelse af logistikcenter	Roskilde	200	201605
	ESCO Roskilde – Kommunale institutioner	Roskilde	100	201610
	Motalavej - Nedrivning af boligblok & ombygning	Korsør	85	201702
	ESCO - Roskilde Universitet	Roskilde	50	201512
	Østre Park, afd. 4 - Renovering og ombygning af boliger	Maribo	50	201508

Hovedstaden

	Projekt	By	Mio. kr.	Slut
	Life Science & Bioengineering - Nyt institutbyggeri til DTU	Kongens Lyngby	1.150	201605
	Søndre Campus - KUA 3	København S	979	201610
	Illum - Renovering af butikcenter	København K	500	201702
	TSA Nordhavnsvej	København Ø	150	201512
	Århusgadekvarteret - Harbour Park""	København Ø	150	201508



Informationen på disse sider er leveret af CRM-Byggefakta. Se mere om konkrete projekter på www.byggefakta.dk

Tallene på dette opslag opdateres af CRM-Byggefakta, der indsamler alle former for private og offentlige byggeprojekter i Danmark, uanset om der er tale om renoveringsprojekter, nybyggerier, til- og ombygninger eller anlægsopgaver.

Top 10

De 10 største Hoved - og Totalentreprenører

Hele Danmark
fra 1.3.2013- 28.02.2014

NCC Construction Danmark A/S
Per Aarsleff A/S
MT Højgaard a/s
KPC-Byg A/S
Hoffmann A/S
Züblin A/S
Enemærke & Petersen A/S
Casa Entrepriise A/S
Barslund A/S
CG Jensen I/S

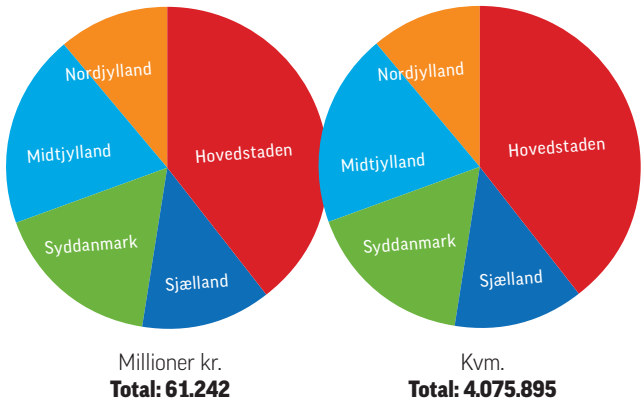
Top 10

De 10 største byggeprojekter i Danmark med byggestart februar 2014

Projekt	By	Mill Kr.	Slut
Life Science & Bioengineering - Nyt institutbyggeri til DTU	Kongens Lyngby	1150	201605
Søndre Campus - KUA 3	København S	979,4	201610
Illum - Renovering af butikcenter	København K	500	201702
Regionshospital Vestjylland - DNV Gødstrup - pælefundering og kælder	Herning	247	201506
DSV - Opførelse af logistikcenter	Roskilde	200	201408
Østre Havn - Delområde A - Luksuriøse ejerboliger	Aalborg	175	201502
TSA Nordhavnsvej	København Ø	150	201512
Århusgadekvarteret - Harbour Park""	København Ø	150	201508
Esbjerg Universitetscampus - Udvidelse og renovering	Esbjerg	140	201505
ESCO Roskilde – Kommunale institutioner	Roskilde	100	201611

Igangsatte byggerier 1. marts 2013 - 28. feb 2014

Fordelt på regioner



Hele Danmark - fra 1.3.2013- 28.02.2014

	Fordelt på hovedgrupper	Mio. kr.	Kvm.
	Boliger - huse og lejligheder	11.714	1.141.299
	Sport, fritid, kultur & hotel	4.382	365.271
	Butik, kontor, lager, industri & transport	10.380	911.412
	Skoler, uddannelse & forskning	9.569	925.292
	Sundheds- & socialvæsnet	7.469	503.781
	Off. bygn. politi, militæret & beredskabst.	947	133.372
	Energi og renovation	6.409	65.858
	Anlægsarbejder	10.372	29.610
	Total	61.242	4.075.895

Hele Danmark	Mio. kr.	Kvm
2013 Marts	9.269	227.034
2013 April	4.728	314.152
2013 Maj	5.668	344.317
2013 Juni	4.924	425.919
2013 Juli	3.982	155.127
2013 August	7.101	511.059
2013 September	5.188	326.096
2013 Oktober	4.521	353.738
2013 November	4.568	289.848
2013 December	2.048	233.949
2014 Januar	3.371	335.538
2014 Februar	5.873	559.118
Total	61.242	4.075.895

>> VIGTIGE TRANSAKTIONER



Største transaktioner i Danmark

Type	Adresse	Areal, kvm	Pris i mio.	Køber	Sælger
	Magasin Kgs. Nytorv	58.400	2.000,0	ATP Ejendomme & PensionDanmark	Solstra Investments
	Frederikkevej 1	1.327	28,0	M. Goldschmidt Ejendomme	Nykredit
	Strandvejen 153	1.720	36,5	M. Goldschmidt Ejendomme	Nykredit
	Strandvejen 84-86	1.471	41,6	M. Goldschmidt Ejendomme	Nykredit
	Strandvejen 82	1.627	41,9	M. Goldschmidt Ejendomme	Nykredit
	Trekronergården	11.919	245,0	M. Goldschmidt Ejendomme	Codan Ejendomme
	Strandboulevarden 47	14.768	233,5	Københavns Kommune	Kræftens Bekæmpelse
	Skovlytoften 33	10.557	109,5	Niam	Essex Invest
	Dronning Margrethes Vej 1	3.204	58,8	CEJ Ejendomsadministration A/S	Danica Ejendomme
	Ravnsbjerggårdsvej 110-142 & 181-199	3.383	49,5	Ejendomsselskabet Ravnsbjerggårdsvej ApS (privat)	FS Ejendomme
	Gullandsgade 31	5.961	45,0	N/A	Privat investor
	Kongevejen 165	1.789	43,5	Trifani Ejendomme 5 ApS (privat)	Tvangsauktion
	Storegade 227B	2.518	41,20	Bark Retail Ejerlejlighed 4 (privat)	Property Group (under konkurs)
	Seebladsgade 2	13.192	40,00	Erhvervsakademiet Lillebælt	N&W Global Vending
	Kirkedalsvej 49	2.681	36,30	Juelsmindehalvøens Almene Boligsels	Hedensten Kommune
	Portefølje af kontorejendomme	39.000	250,00	Wihlborgs	Magistrenes Pensionskasse
	Kigkurren 6-8	12.260	N/A	Thylander Gruppen	Privat investor

Salg til ny skole

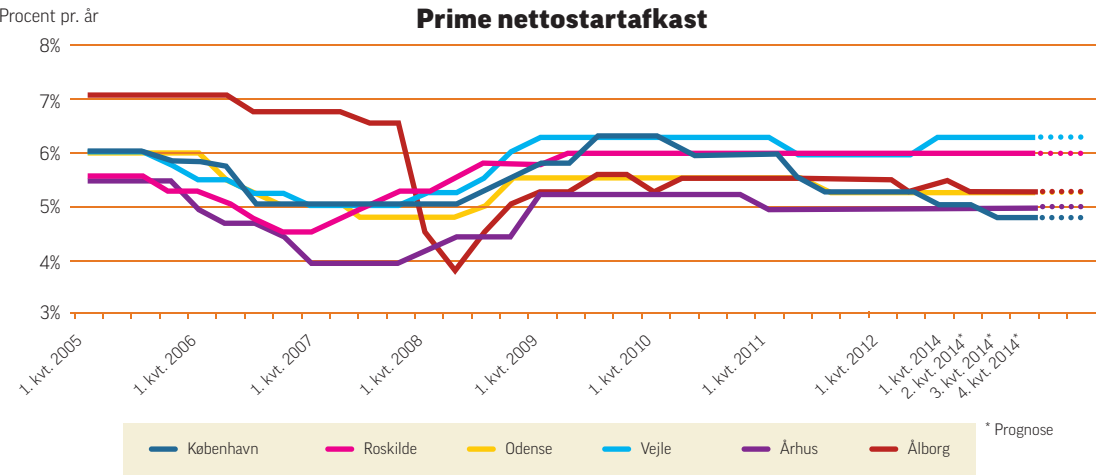
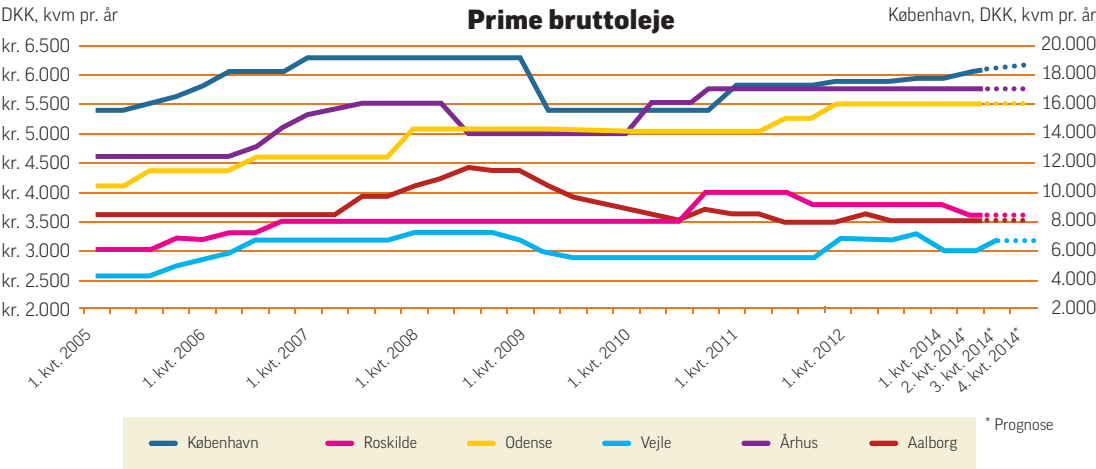
Københavns Kommune skal bygge ny skole på Strandboulevarden på Østerbro. Derfor har de købt det tidligere Finseninstitut for 233,5 millioner kr. af Kræftens Bekæmpelse.

Ejendommen er nabo til Kræftens Bekæmpelse og husede tidligere Dansk Design skole, der i 2011 flyttede til Holmen.



FOTO: KRÆFTENS BEKÆMPELSE

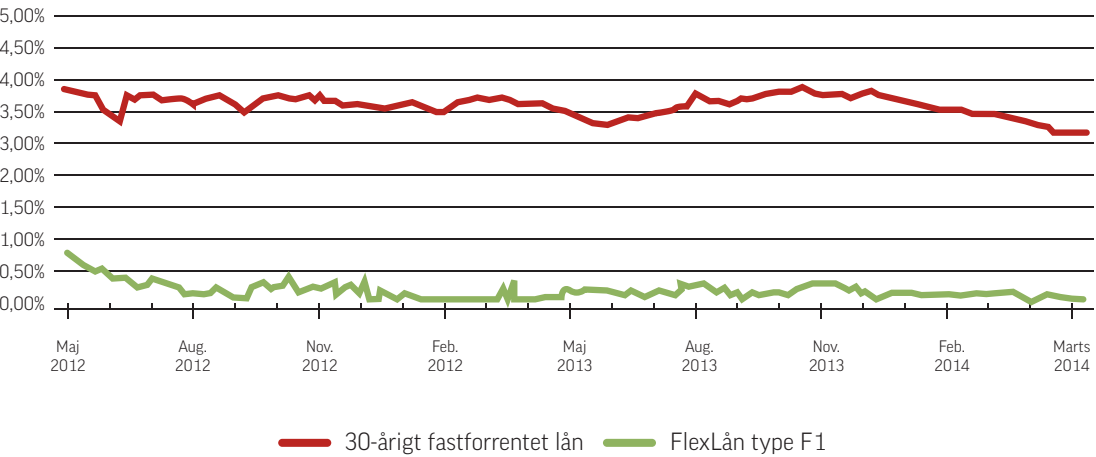
Butik



Butiksmarkedet i København udvikler sig fortsat positivt. I det københavnske butikslejemarked er lejeinteressens for attraktive faciliteter på velbesøgte beliggenheder voksende, og det indebærer, at tomgangen på prime beliggenheder ligger på et lavt niveau. Det er særligt på Strøget, Købmagergade og de største lokale handelsgader i de mest populære bydele, hvor det går særdeles godt for detailmarkedet. Ifølge tal fra ED Oline Statistikken er den overordnede tomgang i 1. kvartal 2014 opgjort til blot 4,1 procent. Derfor forventer Nybolig Erhverv København yderligere vækst i lejepriserne i 2014 samtidig med fald i afkastet på grund af den høje efterspørgsel.

På landsplan er der en tydelig opdeling af byerne, hvor butiksmarkedet i de større byer er ved at få fat igen, mens udviklingen fortsat står i stampe i mange mindre og mellemstore byer. Kædebutikkerne er forbeholdne i forhold til de mindre og mellemstore byer. Nybolig Erhverv Københavns vurdering er, at der generelt er behov for, at lejeprisniveauerne for denne type lejemål nedjusteres for at imødekomme nye lejere. Det giver lige nu en mulighed for etablering af lokale butikker på attraktive beliggenheder, som måske ikke eksisterer om 12-18 måneder.

Renteudviklingen



REALKREDIT Danmark

Informationer til graferne til venstre er leveret af Realkredit Danmark.

Af leben Christensen
Advokat, partner, Kromann Reumert
ich@kromannreumert.com



ORDET ER DIT

Tidsbegrænsede lejemål - forskellige aspekter

Lejelovgivningen indeholder mange "mærkelige" regler, der hverken er logiske eller lette at forklare. Det er derfor heller ikke underligt, at der opstår misforståelser inden for lejeforhold. En af de mest udbredte misforståelser er, at der kan indgås tidsbegrænsede lejemål, blot tidsperioden ikke er mere end 2 år. Af og til kombineret med den forståelse, at man kan forlænge en tidsbegrænset lejeaftale 1 gang, blot den samlede periode ikke bliver mere end 2 år. Lad os slå fast med det samme: Der gælder ikke en 2-års regel og heller ikke en regel om, at man kan forlænge tidsperioden 1 gang.

En tidsbegrænset lejeaftale udløber efter sin ordlyd på et på forhånd aftalt tidspunkt uden forudgående opsigelse fra nogen af parternes side. Tidsbegrænsningen kan imidlertid tilsidesættes af Boligretten, hvis denne ikke er tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold. Formålet er at sikre, at parterne ikke kan omgå lejelovgivningens uopsigelighedsprincip ved blot at indgå tidsbegrænsede lejekontrakter. Ved tidsbegrænset lejeforhold kan lejer frit opsiges lejeforholdet efter udløbet af en eventuelt aftalt uopsigelighedsperiode. Det kan en udlejer ikke, og derved kunne det være praktisk for en udlejer blot at indgå et tidsbestemt lejeforhold.

Begrundet i udlejers forhold

En tidsbegrænsning er kun gyldig, hvis den er begrundet i udlejers forhold. Det fremgår ikke af lovgivningen, hvad der skal forstås ved "tilstrækkeligt begrundet" i udlejers forhold. Retspraksis viser, at der eksempelvis kan være tale om, at udlejer skal udstationeres eller rejse jorden rundt for en bestemt periode. En anden årsag kan være, at udlejer agter at nedrive bygningen, når nødvendige tilladelser, lokalplan mm er på plads, og derfor har behov for at bygningen er tom for lejere. Nyere retspraksis viser endvidere, at det kan være en gyldig grund, at udlejer ønsker at sælge ejendommen. Her kan det være en fordel, at udlejer kan dokumentere forsøg på salg, eksempelvis kontakt til ejendoms-

mægler og udbud af ejendommen.

Det anbefales, at begrundelsen anføres i selve lejekontrakten. Derved sikres bevis for, at lejer har kendskab til årsagen til tidsbegrænsningen, og udlejer ikke bliver mødt med det argument, at der er tale om en "til lejligheden opfundet begrundelse", som ikke er reel.

Tidsperiodens længde

Der gælder ingen regler for tidsperiodens længde, heller ikke en regel om, at perioden maksimalt kan være 2 år. Perioden kan være alt fra få måneder til flere år. Det afgørende er, at tidsbegrænsningen, og dermed perioden er begrundet i udlejers forhold, eksempelvis afstemt efter, hvornår bygningen skal nedrives.

Der er som sådan ikke noget til hinder for at forlænge en tidsbestemt lejeaftale, blot skal den nye tidsbegrænsning være begrundet i udlejers forhold. Eksempelvis, at udlejers udstationering er blevet forlænget eller behandling af en lokalplan er blevet forsinket med deraf følgende forsinkelse i udlejers projekt for ejendommen. Der gælder heller ingen regel om, at man alene må forlænge en tidsbestemt lejeperiode 1 gang. Jo flere forlængelser, der er tale om, jo større risiko er der dog alt andet lige for, at dette vil blive taget som udtryk for, at tidsbegrænsningen ikke er begrundet i udlejers forhold, men blot et forsøg på at omgå lovens uopsigelighedsprincip.

Er der en frist for lejers protest?

I erhvervsforhold kan udlejer som regel ånde lettet op allerede efter 1 år. Her skal lejer anlægge retssag om tidsbegrænsningens gyldighed senest 1 år efter lejeforholdets begyndelse (dog senest 6 måneder før periodens udløb), såfremt lejer vil protestere mod tidsbegrænsningens gyldighed. Anlægger lejer ikke rettidigt retssag, vil lejer ikke senere kunne protestere mod tidsbegræns-



FOTO: COLORBOX

ningens gyldighed, og vil dermed være forpligtet til at fraflytte lejemålet ved lejeperiodens udløb uanset tidsbegrænsningens gyldighed.

For boliglejemål gælder der ikke en frist for lejers protest. Det betyder, at lejer i princippet kan vente med at protestere mod tidsbegrænsningens gyldighed til umiddelbart før denne ophører, og i øvrigt blive boende i lejemålet indtil en sag om tidsperiodens gyldighed er afgjort til udlejers fordel. Alt andet lige må en boliglejer dog forvente at blive mødt med passivitetsindsigelse fra udlejers side, hvis lejer venter til "sidstedagen" med at protestere.

Konsekvenser af tilsidesættelse af tidsbegrænsningen

Hvis tidsbegrænsningen tilsidesættes betyder det, at lejeforholdet fortsætter på de aftalte lejevilkår, blot uden tidsbegrænsningen. Det kan reelt betyde, at lejeforholdet er uopsigeligt fra udlejers side, hvilket kan komme som en grim overraskelse for udlejer. For erhvervslejemål anses parterne dog at have aftalt genforhandlingsret efter ERL § 14 (for de ikke erhvervsbeskyttede lejemål), således at udlejer i denne situation kan kræve vilkårene genforhandlet efter 8 år.

Opsigelse i tidsperioden.

En tidsbestemt lejeaftale er gensidig uopsigelig i den aftalte tidsperiode. Ingen af parterne kan dermed komme ud af aftalen før udløb af perioden. For at undgå tvister, kan det dog være en god ide at anføre dette udtrykkeligt i aftalen. Særligt for boliglejekontrakter, der indgås på Boligministeriets autoriserede typeformular (hvilket er mere reglen end undtagelsen), hvor nyere retspraksis statuerer, at medmindre andet direkte er aftalt, kan lejer under henvisning til formularens fortrykte standardbestemmelser opsiges et tidsbestemt lejeforhold med 3 måneders varsel. Sådanne overraskelser kan undgås ved at tage direkte stilling til forholdet i lejeaftalen.

Afslutning

Der gælder ingen 2 års regel for tidsbestemte lejeaftaler, ej heller en regel om, at man ikke kan forlænge en tidsbestemt aftale. Det afgørende er i alle tilfælde, at tidsbegrænsningen er tilstrækkeligt begrundet i udlejers forhold. Af bevismæssige årsager anbefales det, at begrundelsen udtrykkeligt anføres i lejekontrakten, ligesom det anbefales, at det udtrykkeligt aftales, hvorvidt lejeforholdet kan opsiges i perioden. Derved undgås ubehagelige overraskelser. ■

Af Flemming Ziersen
Direktør Ghoo ApS
 E-mail: flemming@ghoo.dk



ORDET ER DIT

Det hele til den halve pris, eller gensidig forventningsafstemning?

Den dygtige administrator eller projektudvikler udarbejder løbende budgetter, og skal skaffe det bedst mulige driftsresultat for sine investorer.

I ejendomsmægleropstillinger er der to poster som investor i de fleste tilfælde selv betaler, nemlig administrationsydelse og den udvendige bygningsvedligeholdelse, hvorfor disse to poster direkte påvirker afkastet.

Facility servicedelen ligger ofte på selve driften og afholdes af lejerne, men også her kan omkostningen afspejle sig i afkastet.

Udgangspunktet er således, at de fleste gerne vil have "guld-modellen", men kun afholde omkostningen til "Bronze-modellen". Det er derfor ganske vigtigt, at man, både i konstruktionsmæssige sammenhænge OG i driftmæssig sammenhæng, kigger på, hvad den løbende drift kommer til at koste. Der er arkitektonisk smukke bygninger, hvor man med en smule ekstra perspektiv kunne have opnået driftmæssige besparelser, hvis man havde tænkt fremtiden ind i bygningen.

Skal vedligeholdelsesarbejder udskydes for at give et godt afkast her og nu, eller skal man tage større ansvar og tage ting i opløbet? Når facility manageren tilrettelægger sin snerydningsplan for det kommende år, kan man ikke spå om mængden af sne, der falder i en sæson. Man kan dog lave beregninger på baggrund af erfaring, tal og hyppighed indenfor en passeret årrække, men både maskiner og mandskab skal være til stede. Man kan faktisk planlægge et langt stykke på sigt.

På samme måde er det vigtigt at styre driften i ejendommen, og der er forventningsafstemning mellem ejer/administrator og serviceudbyder vigtig.

Nogle ejendomme ønskes bare holdt frostfri og græsset slået, men hvis ejendommen er under udlejning eller salg, er det nok så vigtigt, at den fremstår bedst muligt. De mange tomme ejendomme rundt omkring, der ikke fremstår indbydende i forbindelse med en besigtigelse, bliver måske fravalgt til fordel for naboejendommen. Man har ofte hørt, at en manglende pære i en opgang eller et misligholdt indgangsparti allerede har dømt en ejendom ude. Hvis det er udlejers standard – så vælger vi noget andet.

De omkostninger, der påløber til at holde ejendommen pæn og præsentabel, kan være tjent hjem mange gange.

I tider, hvor der fra politisk hold tales om energioptimering, og hvor vi skal nå et vigtigt skæringspunkt i 2025 er det vigtigt, at der allerede nu afsættes tid til at påbegynde denne proces. Jo flere besparelser, der kan opnås på en løbende omlægning, jo pænere regnskab får ejendommen. PWC har undersøgt, at 75 procent af adspurgte kunder vægter energioptimering, når de kigger på ejendomme, men vi må også erkende, at lejerne i deres ønske om et fornuftigt driftsresultat, endnu ikke er rede til at ville betale for en dyrere konstruktion.

Det samme gælder for de investorer, der arbejder med DCF modeller i værdiberegninger, hvor man indlægger forventede vedligeholdelsesarbejder over fremtidig årrække.



FOTO: SHUTTERSTOCK

Måske kan man også bruge sin facility manager til at undersøge en besparelse på elforbrug ved ændring af automatisk tænding, udskiftning til led-lys, for slet ikke at tale om vand. Har der været problemer med ejendommen i forbindelse med store regnskyl, ved vi, at det kommer igen, - og der er ingen grund til at afvente, at forsikringen afholder omkostningen, når skaden er sket.

Den moderne facility manager skal ikke længere opfattes som en 2014 udgave af vores barndoms erindringer om "vicevært Meyer" i kittel med en kost, men som en samarbejdspartner, der kan trække på kompetente medarbejdere indenfor for forskellige fagområder, så rådet må være; afstemning af gensidige forventninger i højere grad end i dag giver det bedste grundlag for et godt samarbejde. ■

BRANCHEGUIDE

DEN DIREKTE VEJ TIL BRANCHENS FIRMAER OG NØGLEPERSONER

Estate Magasins brancheguide giver dig en oversigt over virksomheder, organisationer og foreninger i den danske bygge- og ejendomsbranche på tværs af de sædvanlige brancheskel.

Det unikke ved guiden er, at du nemt og hurtigt kan orientere dig om, hvem de relevante kontaktpersoner er.

Brancheguiden udkommer som en del af Estate Magasin 7 gange om året. Via brancheguiden er der også mulighed for at komme med i det digitale nordiske magasin Estate Nordic Magazine.

Brancheguiden er også tilgængelig 24/7 på www.estatemedias.dk, hvor du også altid kan se, hvordan du kommer med.

Skriv til Michael Mortensen på mortensen@estatemedias.dk eller ring på tlf. 49 25 39 69 og få mere at vide om optagelse i brancheguiden.

ADMINISTRATORER

CEJ Ejendomsadministration A/S

Meldahlsgade 5, 1613 København V

Tlf.: 33 33 82 82

Kontakt: Anne Marie Oksen, Administrerende direktør

Email: amo@cej.dk

Web: www.cej.dk

Individuel administration af alle typer ejendomme inkl. teknisk og juridisk rådgivning.

Colliers Ejendomsadministration A/S

Prismet, Silkeborgvej 2, 8000 Aarhus C

Gl. Kongevej 60, 1850 Frederiksberg C

Tlf.: 70 23 00 78

Kontakt: Jeppe Schönfeld, CEO, Partner, MRICS

Email: jepp.schoenfeld@colliers.com

Web: www.ceadm.dk

Fra vores kontorer i København og Aarhus løser vi alle typer af administrationsopgaver overalt i Danmark

Dansk Administrations Center A/S

Skovbrynet 10, 8000 Aarhus C

Tlf.: 87 34 03 66

Kontakt: Michael Sommer, Direktør & Advokat

Email: ms@dacas.dk

Web: www.dacas.dk

Tilbyder administration af ejendomme i hele landet, juridisk, teknisk og finansiell rådgivning.

DATEA

Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby

Tlf.: 45 26 01 02

Kontakt: Flemming B. Engelhardt, Adm. direktør

Email: fbe@datea.dk

Web: www.datea.dk

Skræddersyede løsninger til ejere af alle typer investeringsejendomme, andels- og ejerforeninger. Vi sikre løsninger, der understøtter vores kunders forretning.

DEAS

Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg

Tlf.: 39 46 60 35

Kontakt: Henrik Dahl Jeppesen, Adm. direktør

Email: hdj@deas.dk

Web: www.deas.dk

DEAS tilbyder ejendomsadministration, byggherrerådgivning, udlejning samt Facility Services af alle typer ejendomme. DEAS er landsdækkende med kontorer i København, Aalborg og Aarhus.

Kristensen Properties A/S

Vesterbro 18, 9000 Aalborg

Tlf.: 70 22 88 80

Kontakt: Jakob Venø Schougaard, Direktør

Email: jvs@kristensenproperties.com

Web: www.kristensenproperties.com

Seriøs og transparent Fund & Asset Management af ejendomsporteføljer i Tyskland, Storbritannien, Danmark og skandinaviske lande.

LEA Ejendomspartner as

Kobbervej 8, 2730 Herlev

Tlf.: 44 57 03 40

Kontakt: Bent Kandborg Kristensen, Direktør

Email: bkk@lea.dk

Web: www.lea.dk

LEA Ejendomspartner tilbyder ejendomsadministration samt drift af alle typer af ejendomme.

Salling Ejendomsadministration A/S

Prismet, Silkeborgvej 2, 8000 Aarhus C

Gl. Kongevej 60, 1850 Frederiksberg C

Tlf.: 70 23 00 78

Kontakt: Michael Salling, Direktør

Email: ms@sadm.dk

Web: www.sadm.dk

Fra vores kontorer i København og Aarhus løser vi alle typer af administrationsopgaver overalt i Danmark.

ADVOKATER

Accura

Tuborg Boulevard 1, 2900 Hellerup

Tlf.: 39 45 28 00

Web: www.accura.dk

ACCURA er et af Danmarks førende advokatfirmaer inden for fast ejendom.

Bech-Bruun

Langelinie Alle 35, 2100 København Ø

Tlf.: 72 27 35 67

Kontakt: Torben Schön, Advokat (L)

Email: ts@bechbruun.com

Web: www.bechbruun.com

Bech-Bruun rådgiver inden for alle områder, der vedrører fast ejendom og entrepri-se.

Bruun & Hjejle

Nørregade 21, 1165 København K

Tlf.: 33 34 50 00

Kontakt: Søren Damgaard, partner

Email: sd@bruunhjejle.dk

Web: www.bruunhjejle.dk

Bruun & Hjejle yder kvalificeret rådgivning inden for alle områder af fast ejendom.

DELACOUR

Åboulevarden 11, 8000 Aarhus C

Tlf.: 70 11 11 22

Kontakt: Jakob Nielsen, advokat (H), partner

Email: jni@delacour.dk

Web: www.delacour.dk

Vi vil være erhvervslivets foretrukne advokat - også inden for fast ejendom, entre-prise og udbud.

Danders & More

Frederiksgade 17, 1265 København K

Tlf.: 33 12 95 12

Kontakt: Tobias Vieth, Advokat

Email: tobias.vieth@dandersmore.com

Web: www.dandersmore.com

Danders & More yder rådgivning om fast ejendom, entreprise samt finansiering heraf.

Focus Advokater P/S

Englandsgade 25, 5100 Odense

Tlf.: 63 14 20 20

Kontakt: Merete Vangsøe Simonsen, Advokat (L), partner

Email: mes@focus-advokater.dk

Web: www.focus-advokater.dk

Vi yder fokuseret rådgivning inden for erhvervsjuraen og har bl.a. stor erfaring med køb og salg af erhvervsejendomme, bolig-/erhvervslejeret og entrepriseret.

Gangsted-Rasmussen

Gammeltorv 6, 1457 København K

Tlf.: 33 14 70 70

Kontakt: Christian Gangsted-Rasmussen, Advokat (L), partner

Email: cgr@gangsted.dk

Web: www.gangsted.dk

Juridisk/kommerciel specialistrådgivning indenfor alle områder af fast ejendom.

Gorriksen Federspiel

H.C. Andersens Boulevard 12, 1553 København V

Tlf.: 33 41 41 41

Kontakt: Merete Larsen, Advokat, partner

Email: mel@gorriksenfederspiel.com

Web: www.gorriksenfederspiel.com

Rådgivning om alle aspekter af fast ejendom, finansiering, udbud, projekter m.v.

Horten Advokatpartnerselskab

Philip Heymans Allé 7, 2900 Hellerup

Tlf.: 33 34 40 00

Kontakt: Michael Neumann, Advokat, partner

Email: mn@horten.dk

Web: www.horten.dk

Horten tilbyder målrettet rådgivning inden for fast ejendom, erhvervslejeret og entrepriseret.

Homann Advokater

Amagertorv 11, 1160 København K

Tlf.: 33 34 53 39

Kontakt: Gregers R. Lauridsen, Advokat

Email: gl@homannlaw.dk

Web: www.homannlaw.dk

Homann yder kvalificeret rådgivning indenfor alle områder af fast ejendom.

Husen Advokater

Havnegade 29, 1058 København K

Tlf.: 33 32 26 26

Kontakt: Finn Hasselriis, Advokat (H), partner

Email: fh@husenadvokater.dk

Web: www.husenadvokater.dk

Specialister i lejeret, entrepriseret, køb/salg, rådgiveransvar og projektudvikling.

Kirk Larsen & Ascanius

Torvet 21, DK, 6700 Esbjerg

Tlf.: 70 22 66 60

Kontakt: Michael Appel, partner, Advokat

Email: ma@kirklarsen.dk

Web: www.kirklarsen.dk

Vurdering og beskatning af fast ejendom. Køb, salg og projektudvikling af ejendom-me i ind- og udland.

Lund Elmer Sandager Advokatpartnerselskab

Kalvebod Brygge 39-41

1560 København V

Tlf.: 33 30 02 00

Kontakt: Steen Raagaard Andersen, Advokat (H)

Email: sra@lundelmersandager.dk

Web: www.lundelmersandager.dk

Vi yder specialistrådgivning indenfor fast ejendom, development og entreprise.

Mazanti-Andersen Korsø Jensen & Partnere

Amaliegade 10, 1256 København K

Tlf.: 33 14 35 36

Kontakt: Claus Høxbro, partner

Bjarke Sanbeck, partner

Email: clh@mazanti.dk

bsa@mazanti.dk

Web: www.mazanti.dk

Vi rådgiver alle dele af ejendomsbranchen, herunder investorer, developere, entreprenører, rådgivere og finansieringskilder.

Nielsen og Thomsen Advokater

Østbanegade 55, 2100 København Ø

Tlf.: 35 44 70 20

Kontakt: Allan Thomsen, Advokat (L), partner

Email: at@ntadvokater.dk

Web: www.ntadvokater.dk

Specialistrådgivning indenfor fast ejendom, projektudvikling, transaktion, finansiering, udbud og opførelse samt drift.

NORDIA Advokatfirma

Østergade 16, 1100 København K

Tlf.: 70 20 18 10

Kontakt: Søren Sloth, Advokat (L), partner

Email: ssn@nordialaw.com

Web: www.nordialaw.com

NORDIA yder specialiseret fast ejendomsrådgivning indenfor bl.a. projektudvikling, transaktioner og lejeret.

Rønne & Lundgren

Tuborg Havnevej 18, 2900 Hellerup

Tlf.: 35 25 25 35

Kontakt: Niels Gram-Hanssen, Advokat (L)

Email: ngh@rl.dk

Web: www.ronnelundgren.com

Rådgiver danske og udenlandske virksomheder vedr. fast ejendom.

Plesner Advokatfirma

Amerika Plads 37, 2100 København Ø

Tlf.: 33 12 11 33

Kontakt: Peer Meisner, advokat, partner

Email: pme@plesner.com

Web: www.plesner.com

Plesner: Danmarks førende fast ejendomsteam

Vincit Advokat
Trondhjems Plads 3, 4., 2100 København Ø
Tlf.: 70 26 02 64
Kontakt: Tina Grønning, Advokat (H)
Email: tg@vincitlaw.com
Web: www.vincitlaw.com
Speciale i fast ejendom i Norden og Tyskland, byggejura, forsikringsret og voldgift.



Winsløw Advokatfirma
Gammel Strand 34, 1202 København K
Tlf.: 33 32 10 33
Kontakt: Iben Mai Winsløw, Advokat (L), partner
Email: imw@winlaw.dk.dk
Web: www.winlaw.dk
Omsætning af fast ejendom, erhvervslejeret, entrepriseret og planret.



ARKITEKTER

SIGNAL arkitekter aps
Århusgade 88, 2.sal, 2100 København Ø
Tlf.: 35 29 30 70
Kontakt: Gitte Andersen, Adm. Direktør
Email: ga@signal-arki.dk
Web: www.signal-arki.dk
Vi rådgiver om proces- & rumdesign, og udformer rum, der beforder trivsel.



aarhus arkitekterne a/s
Europaplads 16, 8100 Aarhus C
Tlf.: 87 31 68 05
Kontakt: Tommy Falch, Adm. direktør, partner
Email: tf@aa-a.dk
Web: www.aa-a.dk
Vi udvikler vores projekter i tæt dialog med kunden og sikrer, at resultatet skaber værdi.



Årstiderne Arkitekter A/S
Ravnsborg Tværgade 5c, 3. sal, 2200 København N
Tlf.: 70 24 21 00
Kontakt: Mikkel Westfall, partner
Email: mw@aarstiderne.dk
Web: www.aarstiderne.dk
Vi skaber innovative og bæredygtige løsninger indenfor LIVING, WORKING og SHOPPING



ASSET MANAGEMENT

Aberdeen Asset Management
Strandvejen 58, 2., 2900 Hellerup
Tlf.: 33 44 40 00
Kontakt: Eva Riedel, Head of Communications and Marketing
Email: eva.riedel@aberdeen-asset.com
Web: www.aberdeen-asset.dk
En af Europas førende forvaltere af ejendomsinvesteringer og blandt top ti globalt.



BPT Asset Management A/S
Aleksanterinkatu 19 A, P.O. Box 1081, FI-00101 Helsinki, Finland
Tlf.: +358 44 999 8452
Kontakt: Jenni Ripatti
Email: jenni.ripatti@bptam.com
Web: www.bptam.com
Førende nordisk forvalter af ejendomsinvesteringer med lokale teams i Norden, Baltikum, Rusland, Polen og Tyskland.



DEAS Property Asset Management
Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
Tlf.: 70 30 20 20
Kontakt: Christian Melgaard, Direktør
Email: cme@deas.dk
Web: www.deas.dk
Blandt Danmarks førende forvaltere af ejendomsinvesteringer og godkendt af Finanstilsynet som FAIF.



Keystone Investment Management A/S
Havnegade 39. 1058 København K
Tlf.: 33 29 99 60
Kontakt: Morten Schultz, partner
Email: ms@keystoneim.dk
Web: www.keystoneim.dk
Vi styrker kvaliteten af vores kunders ejendomme gennem forbedring af driften og reduktion af risici.



Kristensen Properties A/S
Vesterbro 18, 9000 Aalborg
Tlf.: 70 22 88 80
Kontakt: Michael Schmidt, Director Asset Management
Email: msc@kristensenproperties.com
Web: www.kristensenproperties.com
Serios og transparent Fund & Asset Management af ejendomsporteføljer i Tyskland, Storbritannien, Danmark og skandinaviske lande.



Valad Property Group
Islands Brygge 43, 2300 København S
Tlf.: 70 20 54 10
Kontakt: Mikael Arne Fogemann, Head of Nordic
Email: Michael.Fogemann@Valad.dk
Web: www.valad.dk
Uafhængig paneuropæisk ejendomsforvalter som sælger fund- og asset management løsninger.



BYGHERRERÅDGIVERE

BYR GRUPPEN A/S
Vermlandsgade 51 2. sal
2300 København S
Tlf.: 70 26 22 42
Kontakt: Rasmus Storgaard, Direktør & bygherrerådgiver
Email: rs@byr.dk
Web: www.BYR.dk
Personlig bygherrerådgivning med følgende specialer: Strategisk og værdiskabende bygherrerådgivning, byggeledelse, teknisk due diligence, projektudvikling og risikostyring.



DEAS
Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
Tlf.: 70 30 20 20
Kontakt: Carsten Nielsen, Afdelingschef
Email: cni@deas.dk
Web: www.deas.dk
DEAS tilbyder strategisk og værdiskabende rådgivning, projekt- og byggeledelse af alle typer ejendomme ud fra tid, økonomi og kvalitet.



Drees & Sommer Nordic A/S
Frederiksborggade 15, 8. sal
1360 København K
Tlf.: 45 26 90 00
Kontakt: Peter Nielsen, Country Manager
Email: peter.nielsen@dreso.com
Web: www.dreso.com
Specialister i bygherrerådgivning, projekt- og byggeledelse og teknisk due diligence.



Grontmij A/S
Granskoven 8, 2600 Glostrup
Tlf.: 43 48 60 30
Kontakt: Lone Ankjær, Afdelingschef, Bygherrerådgivning, Planning & Design
Email: lone.ankjaer@grontmij.dk
Web: www.grontmij.dk
Som din bygherrerådgiver sikrer vi dig en solid styring og planlægning af dit projekt, så du kommer sikkert i mål – både når det gælder økonomi, tid og kvalitet.



Promana Bygningsrådgivning
Kobbervej 8, 2730 Herlev
Tlf.: 70 20 05 80
Kontakt: Lars Gissing, souschef
Email: promana@promana.dk
Web: www.promana.dk
Promana tilbyder professionel bygherrerådgivning om renovering og vedligeholdelse af alle typer af bolig- og erhvervs ejendomme



Sandbeck A/S
Christian II's Allé 19, 2300 København S
Tlf.: 70 23 50 80
Kontakt: Chico Sandbeck, Adm. direktør
Email: chico@sandbeck.com
Web: www.sandbeck.com
Strategisk bygherrerådgivning - overblik, beslutningsgrundlag, koordinering og ledelse.



EJENDOMSSKABER

Briggen Danmark A/S
Roskildevej 22, 2625 Vallensbæk
Tlf.: 41 71 75 75
Kontakt: Jeanette Rosenberg, Ejendomschef
Email: jeanette.rosenberg@briggen.dk
Web: www.briggen.se/da/
Briggen ejer, forvalter, udlejer og udvikler industri-, kontor- og butikslokaler i ekspansive områder i Øresundregionen. Velkommen til at kontakte os.



C.W. Obel Ejendomme A/S
Vestergade 2C, 1456 København K
Tlf.: 33 33 94 94
Kontakt: Søren Hofman Laursen, Direktør
Email: shl@cwobel.dk
Web: www.cwobel-ejendomme.dk
Vi værner om vores portefølje af kvalitetsejendomme til glæde og gavn for vores lejere - vores kunder.



Calum A/S
Vestre Havnepromenade 21, 9000 Aalborg
Tlf.: 29 31 00 00
Kontakt: Jakob Axel Nielsen
Email: jax@calum.dk
Web: www.calum.dk
CALUM udvikler fast ejendom med fokus på god arkitektur, kvalitet og beliggenhed.



DADES
Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby
Tlf.: 45 26 01 00
Kontakt: Boris Nørgaard Kjeldsen, Adm. direktør
Email: bnk@dades.dk
Web: www.dades.dk
DADES' forretningsgrundlag er at købe og udvikle butikscentre og erhvervs ejendomme.



De Forenede Ejendomsselskaber A/S
Vestagervej 5, 2100 København Ø
Tlf.: 39 29 56 56
Kontakt: Henrik Jensen, Adm. direktør
Email: hj@dfe.dk
Web: www.dfe.dk
Vi udvikler og udlejer ejendomme til bolig og erhverv.



CapMan Real Estate
Stureplan 13, 3fl, 114 87 Stockholm, Sweden
Tlf.: +46 8 445 1052
Kontakt: Torsten Bjerregaard, Senior Partner
Email: torsten.bjerregaard@capman.com
Web: www.capman.com
Vi køber og administrerer bolig, kontor, butik og industriejendomme i Danmark og resten af Norden.



Freja ejendomme A/S
Gl. Kongevej 60, 1850 Frederiksberg C
Tlf.: 33 73 08 00
Email: freja@freja.biz
Web: www.freja.biz
Vi skaber nyt liv - udvikler og sælger tidligere statslige ejendomme.



Jeudan A/S
Sankt Annæ Plads 13, 1250 København K
Tlf.: 70 10 60 70
Kontakt: Morten Aagaard, Underdirektør
Email: maa@jeudan.dk
Web: www.jeudan.dk
Jeudan er Danmarks største børsnoterede ejendomsselskab med mere end 110 års erfaring. Koncernen investerer i og driver kontor-, bolig- og detailejendomme i København og omegn.



Kristensen Properties A/S
Vesterbro 18, 9000 Aalborg
Tlf.: 70 22 88 80
Kontakt: Kent Hoeg Sørensen, CEO
Email: khs@kristensenproperties.com
Web: www.kristensenproperties.com
Serios og transparent Fund & Asset Management af ejendomsporteføljer i Tyskland, Storbritannien, Danmark og skandinaviske lande.



Nordea Ejendomme
Ejby Industrivej 38, 2600 Glostrup
Tlf.: 43 33 80 00
Email: info@nordeaejendomme.dk
Web: www.nordea-ejendomsinvestering.dk
En af Danmarks største udbydere af erhvervs- og boliglejemål.



Nordicom A/S

Svanevej 12, 2400 København NV
Tlf.: 33 33 93 03
Kontakt: Ole Steensbro, Adm. direktør
Email: nordicom@nordicom.dk
Web: www.nordicom.dk
Nordicom A/S er et selskab inden for ejendomsbranchen.



Norrporten

Havneholmen 25, 1., 1561 København V
Tlf.: 42 14 48 66
Kontakt: Thomas Wenzell Olesen, Markedsdirektør
Email: thomas.olesen@norrporten.dk
Web: www.norrporten.dk
Norrporten ejer og udlejer moderne, fleksible og omkostningseffektive kontorejen-domme i København.



ENTREPRENØRER

C.C. Brun Entreprise A/S

Ravnstrupvej 67, 4160 Herlufmagle
Tlf.: 57 64 64 64
Kontakt: Kristian Lind, Direktør
Email: kl@ccbrun.dk
Web: www.ccbrun.dk
Siden 1947 – byggebranchen, med spidskompetence i råhusbyggeri.



Enemærke & Petersen A/S

Ole Hansens Vej 1, 4100 Ringsted
Tlf.: 57 61 72 72
Kontakt: Søren Faebo Larsen, Markedsdirektør
Email: sfl@eogp.dk
Web: www.eogp.dk
Mennesker, der bygger for mennesker.



Enemærke & Petersen a/s

H. Nielsen & søn as

Lillemarken 4, 4700 Næstved
Tlf.: 55 72 50 27
Kontakt: Bent Hartmann, Direktør
Email: bh@hns-as.dk
Web: www.hns-as.dk
Renovering, vedligehold og servicearbejde. Murer, kloak og tømrer/snedker arbejder.



H.K. Byg Entreprise A/S

Stamholmen 157, stuen, 2650 Hvidovre
Tlf.: 32 51 18 20
Kontakt: Jens Skovlunde, partner
Email: entreprise@hk-byg.dk
Web: www.hk-bygentreprise.dk
HK BYG Entreprise vedligeholder, renoverer og ombygger byen.

HK Byg
Entreprise

Hoffmann A/S

Fabriksparken 66, 2600 Glostrup
Tlf.: 43 29 90 00
Kontakt: Torben Bjørk Nielsen, Adm. direktør
Email: tbn@hoffmann.dk
Web: www.hoffmann.dk
Den løsningsorienterede partner.



INTERN A/S

Skovlytoften 2, 2840 Holte
Tlf.: 45 41 23 00
Kontakt: Niels Henrik Rasmussen, Adm. Direktør
Email: nhr@intern.dk
Web: www.intern.dk
INTERN udfører nyindretning/ombygning af erhvervslejemål i total- og hovedentreprise.



Moos Byggeri Aps

Lærkevej 15E, 2400 København NV
Tlf.: 70 20 71 10
Kontakt: Steffen Moos
Email: stm@moos-byggeri.dk
Web: www.moos-byggeri.dk
Vi gør det anderledes!



NCC Construction Danmark A/S

Østmarken 3B, 2860 Søborg
Tlf.: 39 10 39 10
Email: info@ncc.dk
Web: www.ncc.dk
Vi skaber rammerne for fremtidens arbejde, boliger og kommunikation.



Preben Hockerup A/S

Finlandsgade 15, 4690 Haslev
Tlf.: 56313089 / 25192619
Kontakt: Henrik Hockerup Keller, Daglig leder
Email: hk@preben-hockerup.dk
Web: www.preben-hockerup.dk
Preben Hockerup A/S udfører miljørigtig nedbrydning og miljøsanering herunder fjernelse af pcb, bly og asbest.



ERHVERVSEJENDOMSMÆGLERE

CBRE A/S

Rued Langgaards Vej 6-8, 2300 København S
Tlf.: 70 22 96 01
Kontakt: Niels Cederholm, Adm. direktør, advokat, LL.M., MRICS, statsaut. ejendomsmægler, valuar
Email: niels.cederholm@cbre.com
Web: www.cbre.dk
Investering, Udlejning, Vurdering, Corporate Services, Building Consultancy, Asset Management.



Colliers International Danmark A/S

Gammel Kongevej 60, 1850 Frederiksberg C
Tlf.: 70 23 00 20
Kontakt: Peter Lassen, Direktør, Statsaut. ejendomsmægler, Valuar
Email: pl@colliers.dk
Web: www.colliers.dk
Rådgivning, salg, udlejning, investering, vurdering, analyse. 5 afdelinger i Danmark.



DAL Erhvervsmægler

Forbindelsesvej 12, 2100 København Ø
Tlf.: 70 30 05 55
Kontakt: Hans Dal Pedersen, Indehaver, cand.jur., Statsaut. Ejendomsmægler & Valuar MDE
Email: hans.dal.pedersen@dal.dk
Web: www.dal.dk



DAL Erhvervsmægler er specialiseret i salg, udlejning og vurdering af erhvervslejemål og erhvervsejendomme i København og hovedstadsområdet.

danbolig Erhverv
Johnny Hallas P/S

Helsingørgade 41 A, 3400 Hillerød
Tlf.: 70 22 85 95
Kontakt: Johnny Hallas, HD, partner/direktør, statsaut. ejendomsmægler, valuar, MDE
Email: johnny.hallas@danbolig.dk
Web: www.danbolig.dk
Salg, vurdering og udlejning med den enkelte kunde i centrum.



danbolig Erhverv København

Dronningens Tværgade 26, 1302 København K
Tlf.: 70 22 85 95
Kontakt: Torben Lund, partner, Statsaut. Ejendomsmægler, valuar, HD & MDE
Email: torben.lund@danbolig.dk
Web: danbolig.dk/Erhverv/FindDinMaegler/Butik/Kobenhavn/
Salg, vurdering, udlejning, rådgivning, ejendomsoptimering, og investeringsejendomme



danbolig Projektsalg København

Dronningens Tværgade 26, 1. sal, 1302 København K
Tlf.: 32 83 06 10
Kontakt: Alice Lotinga, partner, projekt direktør
Email: alice.lotinga@danbolig.dk
Web: www.danbolig.dk/Erhverv/FindDinMaegler/Butik/projektsalg-kobenhavn/
Vi har mange års erfaring i projektsalg, aptering, materialer/valg, indretning mm.



DEAS Erhverv

Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
Tlf.: 70 30 20 20
Kontakt: Claus Dyrberg Hald, Salgsdirektør, HD(A)
Email: clh@deaserhverv.dk
Web: www.deaserhverv.dk
DEAS Erhverv yder professionel rådgivning ifm. udlejning, vurdering, køb og salg af investeringsejendomme.



DN Erhverv A/S

Strandvejen 171, 1.sal, 2900 Hellerup
Tlf.: 70 26 82 62
Kontakt: Jakob Dalhoff, Direktør, Cand.merc. Finansiering & Regnskab, Statsaut. Ejendomsmægler og Valuar, MDE
Email: jd@dn-erhverv.dk
Web: www.dn-erhverv.dk
Speciale i rådgivning vedr. køb og salg af investeringsejendomme.



DTZ Egeskov & Lindquist A/S

Silkegade 8, 1113 København K
Tlf.: 33 14 50 70
Kontakt: Henrik Lyngskjold, Direktør, partner, Statsaut. ejendomsmægler, MDE, Cand. Merc., MRICS
Email: henrik.lyngskjold@dtz.dk
Web: www.dtz.dk
Investering, Salg, Udlejning, Lejerrådgivning, Vurdering, Corporate Finance.



Home Erhverv København

Frederiksberggade 1, postboks 1108, 1009 København K
Tlf.: 33 73 04 04
Kontakt: Claus Obel Skovgaard, Direktør, statsaut. ejendomsmægler & valuar, MDE
Email: cosk@homeerhverv.dk



EDC Erhverv Poul Erik Bech

Nørre Voldgade 19, 1358 København K
Tlf.: 33 30 10 00
Kontakt: Robert Nebble Larsen, adm. direktør
Email: rnl@edc.dk
Web: www.poulerikbech.dk/erhverv
EDC Erhverv Poul Erik Bech er specialister inden for salg, udlejning, vurdering og rådgivning vedrørende erhvervsejendomme. Vi er landsdækkende repræsenteret med 14 erhvervscentre.



EDC Projekt Poul Erik Bech

Nørre Voldgade 19, 1358 København K
Tlf.: 33 30 10 00
Kontakt: Kenneth Nielsen, projektdirektør
Email: kni@edc.dk
Web: www.poulerikbech.dk
EDC Projekt Poul Erik Bech rådgiver og sikrer succes for entreprenører og devel-opere i forbindelse med seriesalg og volumenudlejninger af boliger og erhverv i nybyggerier og ombyggede ejendomme.



GaardeErhverv A/S

Frederiksborggade 18, 1360 København K
Tlf.: 70 20 47 11
Kontakt: Thor Heltborg, direktør
Email: ge@gaarde.dk
Web: www.gaarde.dk
GaardeErhverv tilbyder udlejning, salg og vurdering af fast ejendom for virksomhe-der samt rådgivning om investering i både bolig- og erhvervsejendomme.



GaardeErhverv

Jytte Bille Erhverv ApS

Tlf.: 20 28 22 55
Kontakt: Jytte Bille, Statsaut. Ejendomsmægler & Valuar
Email: jba@jyttebille-erhverv.dk
Web: www.jyttebille-erhverv.dk.



La Cour & Lykke

Nørre Voldgade 19, 1358 København K
Tlf.: 33 30 10 50
Kontakt: Kristian Hartmann, salgs- og udlejningschef
Email: post@lacourlykke.dk
Web: www.ll.dk

LA COUR & LYKKE

STATSAUT EJENDOMSMÆGLERE • VALUARER • MDE

La Cour & Lykke sørger for en hurtig og tryk formidling af erhvervslokaler i Køben-havn. Hvert år sikrer La Cour & Lykkes medarbejdere, at flere end 150 erhvervsvirk-somheder får nyt domicil.

Lintrup & Norgart A/S

Århusgade 88, 2100 København Ø
Tlf.: 70 23 63 30
Kontakt: Stig Lintrup, partner & statsaut. ejendomsmægler, MDE
Email: sl@linor.dk
Web: www.linor.dk
Udlejning og salg af kontor-, lager-, liebhaver-, udviklings- og investeringsejendomme.



Lokalebasen.dk A/S

Strandvejen 171, 2900 Hellerup
Tlf.: 70 20 08 14
Kontakt: Clarissa Rottbøl, Ansvarshavende for leje og udlejning
Email: cr@lokalebasen.dk
Web: www.lokalebasen.dk
Udlejning af erhvervslokaler i hele Danmark. Stor synlighed i markedet.



Lund & Lindhardt ApS

Holmevej 10, 2950 Vedbæk
Tlf.: 72 17 00 85
Kontakt: Regitze Lund, statsaut. ejendomsmægler & valuar, MDE
Helle Lindhardt, statsaut. ejendomsmægler og cand. merc.
Email: info@lundlindhardt.dk
Web: www.lundlindhardt.dk
Salg, udlejning og veldokumenterede vurderinger af erhvervsejendomme samt rådgivning i forbindelse hermed.



Lund & Lindhardt
Erhvervsmæglere

Metropol Erhverv I/S

Hasserisgade 38, 9000 Aalborg
Tlf.: 72 31 20 00
Kontakt: Martin Risager, partner, Statsaut. ejendomsmægler
Email: mr@metropolerhverv.dk
Web: www.metropolerhverv.dk
Uafhængig statsautoriseret mægler, specialiseret i erhvervsrelaterede ejendomme.



Nybolig Erhverv Aarhus A/S

Europaplads 2, 8000 Aarhus C
Tlf.: 86 20 85 85
Kontakt: Erik Andresen, Direktør, Indehaver,
Statsaut. Ejendomsmægler
Email: eas@nybolig.dk
Web: www.nyboligerhverv.dk/aarhus
Nybolig Erhverv Aarhus – din professionelle formidler af erhvervsejendomme.



Nybolig Erhverv København A/S

Vester Farimagsgade7, 3. sal, 1606 København V
Tlf.: 33 64 65 00
Kontakt: John Lindgaard, Adm. direktør,
Statsaut. ejd.mægler, MDE, partner
Email: jli@nybolig.dk
Web: www.nyboligerhverv.dk
Investering - Salg/Udlejning - Vurdering - Rådgivning - Analyse – Capital Markets.



Oline

Islands Brygge 43, 2300 København S
Tlf.: 40 89 64 30
Kontakt: Jesper Storm Hansen, Adm. direktør
Email: jesper.storm.hansen@oline.dk
Web: www.oline.dk
Største aktive internetdatabase over erhvervsejen. i Danmark, drevet af Erhvervs-mæglerbasen, over 120 erhvervsmæglere i landet.



RED Property Advisers

Amaliegade 3, 5. sal, 1256 København K
Tlf.: 33 13 13 99
Kontakt: Bjarne Jensen, Statsaut. Ejd. Mægler, MRICS
Email: bj@red.dk
Web: www.red.dk
Vores kernekompetencer er salg af danske og udenlandske investeringsejendomme, kapitalfremskaffelse, kontorudlejning, vurderinger, herunder portefølje-vurderinger, analysearbejde og Retail Services.



Thorkild Kristensen

Hasserisvej 143, 9000 Aalborg
Tlf.: 96 31 60 00
Kontakt: Peter Fredberg, partner
Email: pf@thorkild-kristensen.dk
Web: www.thorkild-kristensen.dk
Uafhængig statsautoriseret mægler MDE. Specialister i salg af investeringsejendomme.



Thorkild Kristensen
Statsaut. ejendomsmægler og valuar

Sadolin & Albæk

Palægade 2-4, 1261 København K
Tlf.: 70 11 66 55
Kontakt: Peter Winther, Adm. direktør, partner, MRICS
Email: pw@sadolin-albaek.dk
Web: www.sadolin-albaek.dk
Uafhængig statsautoriseret mægler MDE. Specialister i salg af investeringsejendomme.



Wismann Propert Consult A/S

Åboulevard 1. st., 1635 København V
Tlf.: 40 88 19 98
Kontakt: Lars Wismann, cand. merc. statsaut. ejd. mgl & valuar.
projektchef og direktør
Email: lw@wismann-as.dk
Web: www.wismann-as.dk
Akademisk veldokumenteret arbejdsmetode. Uafhængig af DE, ejd. mgl. snikke-snak og tomme skønrapporter til opskruede priser. Speciale valuurvurderinger, skønrapporter, lejevurderinger, A/B foreninger, K/S sager.



FACILITY MANAGEMENT UDBYDERE

Coor Service Management A/S

Bregnerødvej 133D, 3460 Birkerød
Tlf.: 60 29 88 39
Kontakt: Torben Jarlholm-Jensen, Teknisk chef
Email: Torben.Jarlholm-Jensen@coor.com
Web: www.coor.dk



DEAS Facility Services

Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
Tlf.: 70 30 20 20
Kontakt: John Rohde, Afdelingsdirektør
Email: jro@deas.dk
Web: www.deas.dk



DEAS tilbyder brugervenlige Facility Service-løsninger til erhvervsejendomme, butiksentre, boligejendomme og foreninger – herunder teknisk drift, vicevært- og varmemesteropgaver.

Ejendomsvirke A/S

Hirsemarken 3, 3520 Farum
Tlf.: 44 34 21 20
Kontakt: Bent Amsinck, Adm. direktør
Email: ba@ejendomsvirke.dk
Web: www.ejendomsvirke.dk
28 år – hvor vores kunder trygt har overladt os ansvaret.



ISS Facility Services A/S

Møntmestervej 31, 2450 København V
Tlf.: 38 17 17 17
Kontakt: Thomas Høybye Henriksen, Regionsdirektør, ISS Property
Email: thomas.hoybye.henriksen@dk.issworld.com
Web: www.dk.issworld.com
Ledende i facility mgt. Få transparens i omk. og kvalitet via 24-7 IT understøttelse.



Jeudan Servicepartner A/S

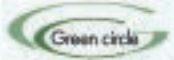
Valhøjs Allé 158, 2610 Rødovre
Tlf.: 70 10 60 70
Kontakt: Peter Spøer, Adm. direktør
Email: psp@jeudan.dk
Web: www.jeudan.dk



Jeudan Servicepartner er en service-, håndværker-, entreprenør- og projekt-virksomhed. Vi er i stand til at løse alle tænkelige håndværksmæssige udfordringer – både hvis du er Jeudan-kunde, og hvis du ikke er.

Green Circle A/S

Kirkebjerg Alle 90, 2605 Brøndby
Tlf.: 46 34 20 99
Kontakt: Erik Jensen, Adm. direktør
Email: ej@greencircle.dk
Web: www.greencircle.dk
Green circle tilbyder fleksible og skræddersyede facility service løsninger.



Techem Danmark A/S

Trindsøvej 7A-B, 8000 Aarhus
Tlf.: 87 44 77 00
Kontakt: Per Sahl-Madsen, Salgs- og Servicechef
Email: per.sahl-madsen@techem.dk
Web: www.techem.dk
Techem er et af de førende firmaer indenfor radiobaseret forbrugsmåling.



FINANSIEL RÅDGIVNING

Breinholt Consulting A/S

Vendersgade 4, 1. sal, 1363 København K
Tlf.: 36 30 80 89
Kontakt: Helle M. Breinholt, Managing Director
Email: hmb@breinholt-consulting.dk
Web: www.breinholt-consulting.dk
Specialister i finansielle transaktioner herunder ejendomstransaktioner, -finansiering og -rekonstruktioner samt prospektskrivning.



MagniPartners

Dr. Tværgade 4A, 1302 København K
Tlf.: 24 82 98 74
Kontakt: Jens Erik Gravengaard, Direktør og partner
Email: jeg@magnipartners.dk
Web: www.magnipartners.dk
Finansielt rådgivningshus som er eksperter indenfor ejendomme og finansiering generelt.



Situs

Kalvebod Brygge 39-41, 1560 København V
Tlf.: 33 44 94 44
Kontakt: Peter Lilja, Direktør
Email: peter.lilja@situs.com
Web: www.situs.com
Advisory and outsourcing solutions for commercial real estate lenders and investors.



FINANSIERINGSSLESKABER

Nordea Bank Denmark A/S - Corporate Banking

Vesterbrogade 8, 900 København
Tlf.: 33 33 15 23
Kontakt: Christian Jensen, Erhvervskundedirektør – Ejendomsfinansiering
Email: c.jensen@nordea.dk
Web: www.nordea.dk/erhverv
Ejendomsfinansiering samt øvrige daglige bankforretninger.



INDRETNING

Iocus lab aps

Ryesgade 19a, 4.sal , 2200 København N
Tlf.: 22 22 02 50
Kontakt: Merete Breaa, Int. architect, partner
Email: merete@locuslab.dk
Web: www.locuslab.dk



Målet er gennem indretning at optimere det fysiske arbejdsmiljø og dermed øge arbejdsglæde og positiv udvikling i virksomheden og hverdagen – det giver resultat på bundlinien.

INGENIØRER

ALECTIA A/S

Teknikerbyen 34, 2830 Virum
Tlf.: 88 19 10 00
Kontakt: Per Christensen, Direktør
Email: pc@alectia.com
Web: www.alectia.com
ALECTIA arbejder tværfagligt med at skabe bæredygtige løsninger til udvalgte brancher.



Balslev A/S

Produktionsvej 2, 2600 Glostrup
Tlf.: 72 17 72 17
Kontakt: Lasse Toft, Områdechef, Byggeri & Anlæg øst
Email: lto@balslev.dk
Web: www.balslev.dk
Balslev leverer innovative, bæredygtige og profitable løsninger.



COWI A/S

Parallelvej 2, 2800 Kgs. Lyngby
Tlf.: 45 97 22 11
Kontakt: Steffen Gøth, Divisionsdirektør
Email: stg@cowi.dk
Web: www.cowi.dk
COWI er Danmarks bedste rådgiver inden for bygherrerådgivning, design, ingeniør-teknik og bæredygtighed. COWI is an internationally leading advisor within design, engineering and sustainability.



Grontmij A/S

Granskoven 8, 2600 Glostrup
Tlf.: 43 48 46 05
Kontakt: Lars Bork Hansen, Afdelingsdirektør
Email: larsbork.hansen@grontmij.dk
Web: www.grontmij.dk
Grontmij er en af Europas største rådgivende ingeniører – vi skaber bæredygtige forbedringer i de omgivelser, vi arbejder og lever i.



Rambøll Danmark A/S

Hannemanns Allé 53, 2300 København S
Tlf.: 51 61 10 00
Kontakt: Max Karlsson, Direktør – Byggeri
Email: mk@ramboll.dk
Web: www.ramboll.dk
Rambøll er den førende ingeniør-, design- og rådgivervirksomhed i den danske ejendomsbranche.



>> NYT OM PROFILER I BYGGE- OG EJENDOMSBRANCHEN

Morten Elholm og Jacob Østergaard til DEAS

Morten Elholm er tiltrådt en nyoprettet stilling som servicechef i ejendoms-forvaltnings-selskabet DEAS' forretningslinje Facility Services. Han er 51 år og kommer fra en stilling som afdelingschef for ejendomsservice hos Jeudan Servicepartner.

Morten Elholm skal drive DEAS Facility Services' kundeaftaler i Østdanmark.

Jacob Østergaard Skyum er tiltrådt som kundeansvarlig og bliver ansvarlig for de overordnede kunderelationer til en portefølje af DEAS' investeringskunder. Han er 36 år og kommer fra en stilling som administrationschef i Dansk Financia. Han har over 15 års erfaring fra ejendomsadministrationsbranchen og har blandt andet også været kontorchef i DAB og gruppeleder i Datea.



FOTO: DEAS



Morten Elholm (tv.) og Jacob Østergaard (th.)

Christina Jørgensen projektudviklingsdirektør i MT Højgaard



Christina Jørgensen

MT Højgaard har ansat tre nye medarbejdere i projektudviklingsafdelingen med henblik på at opruste på virksomhedens fokus på OPP.

Christina Jørgensen, der kommer fra en stilling som associeret partner i Sandbeck bliver ny projektudviklingsdirektør med primært fokus på boligprojekter. Christina Jørgensen har tidligere været projektudviklingsdirektør og salgsdirektør i NCC.

De øvrige nye medarbejder er Joan Clausen, der har 22 års erfaring fra byggebranchen og kommer senest fra en stilling som projektchef i E. Pihl & Søn, mens Simon Issing Nielsen, der ligeledes bliver projektchef har otte års erfaring med projektudvikling og kommer fra en stilling som projektudvikler i Sjælsø Gruppen



FOTO: HD EJENDOMME

Claus Krag.

Claus Krag til HD Ejendomme

Claus Krag er ansat som ny administrationschef hos HD Ejendomme i Odense.

Her får han det overordnede ansvar for at lede og styrke administrationen af HD Ejendomme cirka 3.200 boliglejemål og ca. 500 erhvervslejemål.

Claus Krag har erfaring som blandt andet afdelingsdirektør i det daværende Dan-Ejendomme og senest som afdelingsdirektør i foreningsafdelingen i IP Administration.

HotCop2014

Radisson Blu Royal Hotel 14th May



THE ROAD AHEAD FOR THE SCANDINAVIAN HOTEL INVESTMENT MARKET

HotCop is the leading annual forum for investors and operators in the Scandinavian hospitality market.

HotCop is returning for the 5th time with its spotlight on financing, investing and operating.

Sign up at www.hotcop.dk

Nye ansigter:

Guldalder-arkitekter gør klar til generationsskiftet



FOTO: AGNETE SCHUCHT/BRILL FOR HENNING LARSEN ARCHITECTS

Henning Larsen Architects samlede partnergruppe. Forrest ses Signe Kongebro, der i øvrigt blev vinder af Estate Media Prisen som Årets Forbillede 2012, som blev uddelt på Ejendomsdagene.

Ansvarsområderne for de 5 associerede partnere, der bliver partnere, fordeles således: Anders Sælan og Søren Øllgaard får ansvaret for forretningsudviklingen og kontakten til kunder i Danmark og Skandinavien. Anne Marie Galmstrup skal fortsat lede kontoret i Istanbul. Signe Kongebro får ansvaret for at omsætte tegnestuens engagement i ny viden og innovation til nye forretningsområder, og Ingela Larsson får ansvaret for at forankre tegnestuens arkitektoniske metode på de internationale kontorer.

Udvidelsen af partnergruppen er et naturligt skridt i det glidende generationsskifte, som Henning Larsen selv satte i gang for over 10 år siden. Det var vigtigt for ham, at tegnestuen også ville stå stærkt i fremtiden.

Danmark har med sin kunstneriske og ikke så tekniske tilgang til arkitektfaget i sammenhæng med vores fokus på design skabt en perlerække af arkitektvirksomheder, der har præget ikke bare dansk byggeri men også internationalt har fået skabt et ry som nogle af verdens bedste.

Den position er især opbygget fra sen-60'erne og i de kommende årtier, og fundamentet blev for alvor skabt af en række markante partnere, der indenfor de kommende 10-15 år når pensionsalderen. Det viser sig netop nu i en bølge af

nye partnere i både små og store tegnestuer, som skal sikre, at generationsskiftet sker uden at tabe den internationale førerposition på gulvet.

Arkitema har optaget fire nye partnere. Det er i Danmark de tre associerede partnere Dorthe Keis, født 1968, Niels Christoffersen, født 1966 og Glenn Elmbæk født 1975, der er blevet fuldgældige partnere i Arkitema.

For at styrke Arkitemas position på det svenske marked udnævnes nuværende kreativ leder hos Arkitema

i Stockholm, Ola Göransson også til fuldgyldig partner.

De fire nye partnere indgår på lige fod med de nuværende partnere.

Hos Henning Larsen Architects er virksomhedens ejerkreds blevet udvidet med 6 nye partnere, heraf er 5 allerede associerede partnere.

Werner Frosch, der har ledet tegnestuens succesrige kontor i München siden etableringen i 2011, bliver ny partner. Han har været ansat i Henning Larsen Architects siden 2000.



FOTO: JUUL FROST

Fra venstre de nye partnere Susanne Grunkin, Robert Fekete, Hanna Svensson sammen med grundlæggerne af Juul Frost Arkitekter, Helle Juul og Flemming Frost.



FOTO: GINNERUP ARKITEKTER

Partnerkredsen i Ginnerup Arkitekter består nu af seniorpartnere Christian Fog, Finn Jensen og Peter Lyhne samt af partnere Jens Erik Rasmussen, Trine Mouritsen, Martin Schack og Janus Mouritsen.



FOTO: ARKITEMA

Først var de fem, siden blev partnerkredsen over flere omgange udvidet og nu kommer yderligere fire nye partnere til. To i Aarhus, én i København og én i Stockholm. Arkitemas partnerkreds tæller hermed i alt 12 partnere fordelt på tegnestuerne i Aarhus, København, Stockholm og Oslo.

Henning Larsen Architects tegnes fortsat af direktionen, der består af adm. direktør Mette Kynne Frandsen og direktør Louis Becker. Begge er partnere. Partner Peer Teglgård Jeppesen indtræder i bestyrelsen.

På Færøerne har Henning Larsen Architects i 2013 etableret et fælles selskab med Osbjørn Jacobsen som lokal partner. Han var tidligere associeret partner.

Juul Frost Arkitekter har udvidet

partnerkredsen med udnævnelsen af Robert Fekete, Arkitekt AIS SAR/MSA til partner. Robert Fekete har været en del af Juul Frost Arkitekter siden 2007 og har spillet en afgørende rolle i virksomhedens indtræden i Sverige.

Juul Frost Arkitekter tegnes fortsat af Helle Juul og Flemming Frost. I Ginneruparkitekter i Horsens bliver ejerkredsen udvidet med 3 nye partnere som forberedelse til et fremtidigt generationsskifte. Ginneruparkitekter har gennem de

senere år været dybt involveret i udviklingen af projekter, der har præget den positive udvikling i Horsens. Det gælder projekter som Horsens Sundhedshus, Horsens Ny Teater, Bilka, Megascop biografcetret, Bytorv Horsens og ombygningen af Ceres Centret.

Udvidelsen af ejerkredsen er resultatet af længere tids forberedelse. De nyudnævnte partnere er bygningskonstruktør Janus Mouritsen, arkitekt Trine Mouritsen og arkitekt Martin Schack.

Ny konferencekoordinator i Estate Media



Pia Sørensen

Pia Sørensen er tiltrådt som ny konferencekoordinator i Estate Media.

Hun får ansvaret for projektledelse på både dagskonferencer og større begivenheder som CMPS, Ejendomsdagene og HotCop.

Pia Sørensen kommer fra en stilling som konsulent i revisionsfirmaet Deloitte, hvor hun har arbejdet med kursus og kompetenceudvikling.

Pia Sørensen har tidligere været eventkoordinator i fodboldklubberne FCK og AaB. Hun er uddannet bachelor i sports management fra UCN.



Lars Kragh er tiltrådt som adm. direktør i Leif Hansen Engineering,

Lars Kragh overtager direktørpost i KHR Arkitekter

direktør i KHR Arkitekter, der gerne vil tilbage på vækstsporet. Lars Kragh har de seneste 3 år været selvstændig rådgiver, efter han forlod en stilling som adm.

der efterfølgende er blevet til Orbicon. Lars Kragh var frem til 2004 koncerndirektør i Carl Bro, nu Grontmij.

KHR Arkitekter har i forbindelse med Lars Kraghs tiltrædelse udvidet bestyrelsen til at omfatte KHR's 5 partnere og samtidigt er tidligere direktør i Realkredit Danmark Jens-Erik Corvinus tiltrådt som bestyrelsesformand.

KHR Arkitekter er grundlagt i 1946 og har blandt andet stået for flere opgaver i Københavns Lufthavn, Lyngby Størcenter, Metroen i København, Københavns Universitet Amager, Biocenter, B&O's Hovedsæde i Struer, Arlanda Lufthavn, Fiberline i Middelfart, KMD's hovedsæde, Ørestad Skole og Odense Universitet.

P.t. er KHR involveret i flere opgaver i Norge, blandt andet en skole/svømmehal og et børnehospital i Bergen samt i Danmark; udvidelse af Frederiksberg Centret og nybyggeriet af Odense Universitetshospital – Danmarks p.t. største byggeopgave

BPT Asset Management skifter navn til Northern Horizon Capital

BPT Asset Management har fået nyt navn og hedder nu Northern Horizon Capital. Koncernens aktiver og ejendomsadministration fortsætter under BPT brandet.

Det nye brand skal repræsentere både en allerede eksisterende tilstedeværelse, samt yderligere ambitioner i alle lande med grænser op til Østersøen. Selskabets investeringer har hidtil haft stærk fokus på de baltiske lande, Polen og Rusland, men vil nu i højere grad også omfatte de nordiske lande.

Northern Horizon Capital Investment management team består af mere end 40 ansatte, og BPT Real Estate beskæftiger cirka 70 medarbejdere.

Michael Lind Olesen starter nyt ejendomsselskab



Michael Lind Olesen starter op for sig selv under navnet Cubrix Property Advisors.

Efter godt 20 år i Home Erhverv, heraf de seneste 17 år som franchisetager, har Michael Lind Olesen brudt med Home og fortsætter nu udenfor kæde-regi med sit nye firma Cubrix Property Advisors.

- Nye tider stiller nye krav. Hos Cubrix Property Advisors har vi valgt at gøre det, som vi er bedst til. Vi finder de rette ejendomme for køber, før de bliver sat til salg. Vi ved, hvem der har de rette lejemål, og hvem der gerne vil leje. Vi tilbyder med andre ord unik viden, på et til tider uigennemskueligt

ejendomsmarked. Og der er ikke et sted i København, som vi ikke kender, siger Michael Lind Olesen.

Claus Obel Skovgaard bliver ny som indehaver af Home Erhvervscenter København.

- Målsætningen er at være blandt områdets fem største i løbet af de næste 2-3 år, siger Claus Obel Skovgaard.

Claus Obel Skovgaard er 46 år og kommer fra en stilling som Head of Letting i den globale kapitalforval-



FOTO: HOME ERHVERV

Claus Obel Skovgaard har blandt andet været i JKE, i dag DEAS Erhverv, og teamleder i Colliers Hans Vestergaard.



I Estate Magasin nr. 3 ser vi nærmere på vækst og udvikling i ejendomsmarkedet over hele Danmark og i de vigtigste byer

Vi ser nærmere på

- marked og aktører i investeringsmarkedet i blandt andet Aarhus, Aalborg, Esbjerg og Odense
- alternative investeringsmuligheder
- få overblikket over ledige grunde og investeringer i kommunerne

Detailudvikling og planlægning

- Estate Magasin ser nærmere på, hvordan butiksmarkedet udvikler sig, og hvilke muligheder der er fremadrettet for indretning af butikker og butikscentre

Læs mere den 5. maj

Næste udgave udkommer: 5. maj

Deadline for indlæg: 9. april

Deadline for annoncer: 11. april

Annoncer i forbindelse med temaerne i den kommende udgave kan bestilles ved at kontakte Estate Magasin på tlf. 49 25 39 69.

Det sker i bygge- og ejendomsbranchen

28. - 29. april



The Copenhagen Malmö Annual Property Summit

Sted: København, Malmø
www.cmps.dk

14. maj



HotCop 2014

- Skandinaviens konference om hotelmarkedets udvikling
Sted: Copenhagen Royal Hotel
www.hotcop.dk

22. maj



Ny infrastruktur for milliarder

- overblik mod 2020
Sted: KPMG, Frederiksberg

27. maj

Udvikling af byområder

- fokus på boliger og erhverv
Sted: København

3. juni



Kontormarkedet i Danmark

- fremtidens kontorer
Sted: København

10. juni



Kulturbyggeri for milliarder

Konferencen giver et overblik over offentlige og private investeringer og projekter
Sted: Helsingør

12. juni

Boligmarkedet i Danmark

Projekter og udvikling i 2014
Sted: København

17. juni



Vurdering af ejendomme

- nøjagtighed og kapitalisering
Sted: København

4. - 5. september

Ejendomsdagene 2014

Ejendomsdagene er den årlige begivenhed for den professionelle ejendomsbranche i Danmark.
Sted: Vejle
www.ejendomsdagene.dk

Yderligere information på www.estatemedi.dk/konference

APRIL // Fokus på

FREDERIKSBERG

Retail & Kontor



I 2013 formidlede vi over 100 lejemål og ejendomme i Storkøbenhavn. Både salg og udlejning går stærkt. Få en uforpligtende vurdering af din ejendom. Kontakt os på 70 300 555



KONTOR

Vi udbyder flotte lejemål på Vodroffsvej, Finsensvej, Godthåbsvej og Roarsvej. Book en fremvisning på 70 300 555.



Se alle lejemål på
www.dal.dk



FORRETNING

Vi udbyder butikslokaler i flot stand på Godthåbsvej, Roarsvej og Falkoner Alle. De mindste lejemål er 55, 61, 126 og 131 m².



DAL Erhvervsmægler
Forbindelsesvej 12
2100 København Ø
70 300 555
www.dal.dk

dal **dk**
Erhvervsmæglere & Valuarer MDE